

A modern, bright apartment interior featuring a dining area with a white table and black chairs, a living area with a grey sofa and a black coffee table, and large windows offering a view of greenery. The room has light wood flooring and a white ceiling with recessed lighting.

aktiv.

Kolstien 3F, 5097 BERGEN

**Pen 3-roms selveierleilighet m/
balkong i sentralt og attraktivt
strøk på Landås | Gode solforhold
og utsikt til Ulriken**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 067,-
Omkostn.: Kr 96 200,-
Total ink omk.: Kr 3 890 267,-
Felleskostn.: Kr 2 517,-
Årlig festeavgift: Kr 111 484,-
Selger: Jonas Morten Rossland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 9476.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 1043
Snr. 49
Oppdragsnr.: 1506250221

Velkommen til Kolstien 3F!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Kolstien 3F! En pen 3-roms leilighet i attraktivt og sentralt område på Landås. Her bor du nær kollektivtransport, barnehager, skoler, dagligvarebutikk, natur mm. Leiligheten har 2 soverom, stor stue med plass til spise- og kjøkken i pen utførelse med utsikt mot Ulriken.

Kort oppsummert:

- 2 soverom
- Balkong
- Pen og innholdsrik leilighet
- Nærhet til busstopp, butikk, barnehager, skole, turområder mm.
- Lave felleskostnader

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	211
Budskjema	219

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles bodanlegg i kjeller/loft.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

9476.5 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Årlig festeavgift

Kr 111 484

Festetid

Til 2054.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2025 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

30.06.1955.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Landås med kort vei til

dagligvarebutikk, busstopp, barnehager og skoler.

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana og Nattlandsfjellet hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger Rema 1000. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, matvarebutikk, legesenter og Vinmonopol. Her er også bybanestopp med linje mot sentrum og Flesland. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Gode bussforbindelser og kort vei til bybanestopp. Av treningssentre kan det nevnes Nr. 1 Fitness på Mannsverk og Sats på Wergeland.

Velkommen på visning - husk påmelding!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mannsverk barnehage: 0,6 km.

Bjerknesparken barnehage: 0,9 km.

Sammen Nerigard barnehage: 1 km.

Skoler:

Slettebakken skole: 1,4 km.

Landås skole: 1,7 km.

Bjørgvin Montessoriskole: 1,9 km.

NTG-U Bergen: 2,5 km.

Storetveit skole: 3,2 km.

Langhaugen vgs: 1,8 km.

NTG Brann Stadion: 6 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Henrik Jægers vei: 0,2 km.

Bybanestopp på Slettebakken: 1,1 km.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller kult, grunnmur

og fundamenter i betong og murkonstruksjoner. Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater, kledning og forblendingstein. Vinduer med trekarmner i stuen datert 2006, PVC vinduer i øvrige rom datert 2015. Etasjeskille i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort av faglært bekjent av forrige eier i 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført i 2015 i følge tidligere eier.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier opplyser at hele det elektriske anlegget ble skiftet i 2015.

Arbeid utført av: BEA (Bergen elektroautomasjon)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renoverte balkong og økt høyde på rekkverk i regi av sameiet 2025.

Vinduer og tak skiftet i regi av sameiet før jeg flyttet inn.

Arbeid utført av: Sameiet

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:

Bad - 3.3m² - Totalvurdering av overflater: TG2 grunnet noe lite fall. og manglende dokumentasjon på utførelse.

Badet fungerer med dagens tilstand.

Bad - 3.3m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på

utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler

drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en

eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett

oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Altibox.

Parkering

Sameiet har 5 garasjer og 9 parkeringsplasser som utleies til sameierne etter ansiennitet regnet fra bygningens oppførelse 1961/1962- leieforholdet kan vare inntil vedkommende sameierandel selges. Ledighet utlyses ved oppslag. Se vedtekter for mer info.

Ingen gjesteparkering.

Selger leier p.t. en garasjeplass hos en privatperson for kr. 850,- pr mnd, denne avtalen kan overtas av kjøper hvis ønskelig. Her er det mulighet for el-billader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP616058

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 16 159

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 550

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 4 550,- pr år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 892 944

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 357 774

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Eierbrøk

102/9913

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer fellesutgifter, lån rehabilitering tak, dugnad, fiberbredbånd og renhold fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 517

Andel Fellesgjeld

Kr 44 067

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95217461694, Handelsbanken Bergen Strandgaten

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2025: 8.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 29.09.2025: 3 509 678

Andel av saldo: 44 068

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2042)

Selskapet har byggelån med en ramme på inntil kr 3. millioner til rehab. frem til 31.07.2029.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kolstien 3 X

Organisasjonsnummer

971348313

Om sameiet

Sameiet Kolstien 3 X består av 94 leiligheter i lavblokk. Byggeår 1962. I 2017 ble det foretatt rehalitering av tak på begge blokkene. I 2018 nye dører til samtlige 12 boss rom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95217461694, Handelsbanken Bergen Strandgaten

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2025: 8.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 01.04.2025: 3 531 211

Andel av saldo: 53 839

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2042)

Selskapet har byggelån med en ramme på inntil kr 3. millioner til rehab. frem til 31.07.2029.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i følge sameiets vedtekter.

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.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Det gjøres oppmerksom på at i følge sameiets vedtekter kan ikke juridiske personer være sameier i sameiet, og ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner, med unntak av det som er bestemt i lov.

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt etter at søknad er skriftlig godkjent av styret i Sameiet. Samtykke kan tilbakekalles hvis dyreholdet medfører ulemper eller er til direkte sjenanse for andre sameiere. Seksjonseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv. Seksjonseier forplikter seg til å straks fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på borettslagets eiendom, herunder trapper, veier, plener, bed og lignende.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dersom en hjelper til i sameiet med dugnadsarbeid vil en bli belønnet med 200 kroner pr. time.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 1043, seksjonsnummer 49 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/1043/49:

04.07.1955 - Dokumentnr: 5313 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,614

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

04.07.1955 - Dokumentnr: 5313 - Bestemmelse om gjerde

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1043

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1955 - Dokumentnr: 5313 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,614

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

11.11.1961 - Dokumentnr: 8757 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

Solidarisk aansvarlig for reperasjon og vedlikehold av

fellesledninger og vedlikehold av fellesveg.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1984 - Dokumentnr: 1550 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 102/9913

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 094 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 4-etasjes murbygning m/butikkfløy datert 02.04.1965.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Dør til kjøkken er fjernet i senere tid, men utover det samsvarer tegningene med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.04.1965.

Vei, vann og avløp

Privat til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til ny bebyggelse, garasjer, private grøntarealer og felles grøntarealer.

Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til ytre byfortettingssone.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

71490000 35 ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG

BIRKELUNDSTOPPEN 202312925 16,8 %

70680000 35 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1032 MFL., NATTLANDSVEIEN 202220644 1,3 %

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 99,5 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpAngittHensynSone H530_2 Byfjellsgrense - sentrale byfjell 0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpAngittHensynSone H570_3 Landås 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpFareSone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 87,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 16,8 %

Kommunedelplan(er)

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad
9730000 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS 3 - Endelig vedtatt arealplan
15.01.1996 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad
9730000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 92,0 %
9730000 1 - Nåværende 170 - Friområder 8,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID Restriksjonstype Dekningsgrad
9730000 149 - Område unntatt fra rettsvirkning 92,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.
9850000 30 ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94 MFL., NATTLANDSFJELLET 3 199614238: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1997 for området ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94 MFL., NATTLANDSFJELLET.
8390001 31 ÅRSTAD. GNR 11 BNR 22 3 200015490: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring for området ÅRSTAD. GNR 11 BNR 22, vedr. overtagelse av deler av uteareal fra eldresenter til borettslag.
30120000 30 ÅRSTAD. GNR 11, NATTLANDSFJELLET (tidligere O-30): Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1986.
30780000 30 ÅRSTAD. GNR 11 BNR 182, ØVRE NATTLAND 3: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1965.
8395000 31 ÅRSTAD. GNR 11 BNR 358 MFL., KOLSTIBOTN BO- OG SERVICESENTER 3 190330178: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1994 vedr ÅRSTAD. GNR 11 BNR 358 MFL., KOLSTIBOTN BO- OG SERVICESENTER.
10950000 30 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1958, vedr ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN.
3750000 30 ÅRSTAD. KOLSTIEN 2, FORRETNING- OG KONTORBYGG, REGULERINGSENDRING: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1972 vedr ÅRSTAD.

KOLSTIEN 2, FORRETNING- OG KONTORBYGG, REGULERINGSENDRING.
40000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL 4: Opphevet.
10750101 31 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126 3 200810480:
Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2009 vedr ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030,
NATTLANDSVEIEN 126 som regulerer bebyggelse.
10520000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN 3:
Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1950.
10520400 30 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1032 OG 1033, NATTLANDSVEIEN 150,
OFFENTLIG PLAN 3 199901739: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1999 vedr
området ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1032 OG 1033, NATTLANDSVEIEN 150, OFFENTLIG
PLAN.
66470000 35 ÅRSTAD. GNR 11 BNR 28 MFL., NATTLANDSFJELLET 5 202220522:
Utgått/erstattet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningssnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
160/862 139239369 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/
brenning 17.11.2022
160/862 139239350-1 Tilbygg Enebolig m/hybel/sokkelleil. Rammetillatelse
17.11.2022 202223729: Det er gitt rammetillatelse for endring av bygg, utvendig,
fasade på følgende eiendom: 160/862/0/0 Henrik Jægers vei 28.
160/858 139803051 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/
brenning 21.01.2021 202025590

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

3 750 000 (Prisantydning)

44 067 (Andel av fellesgjeld)

3 794 067 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

94 850 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

96 200 (Omkostninger totalt)

107 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 890 267 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 901 167 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 903 967 (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 96 200

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 49 990,- gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

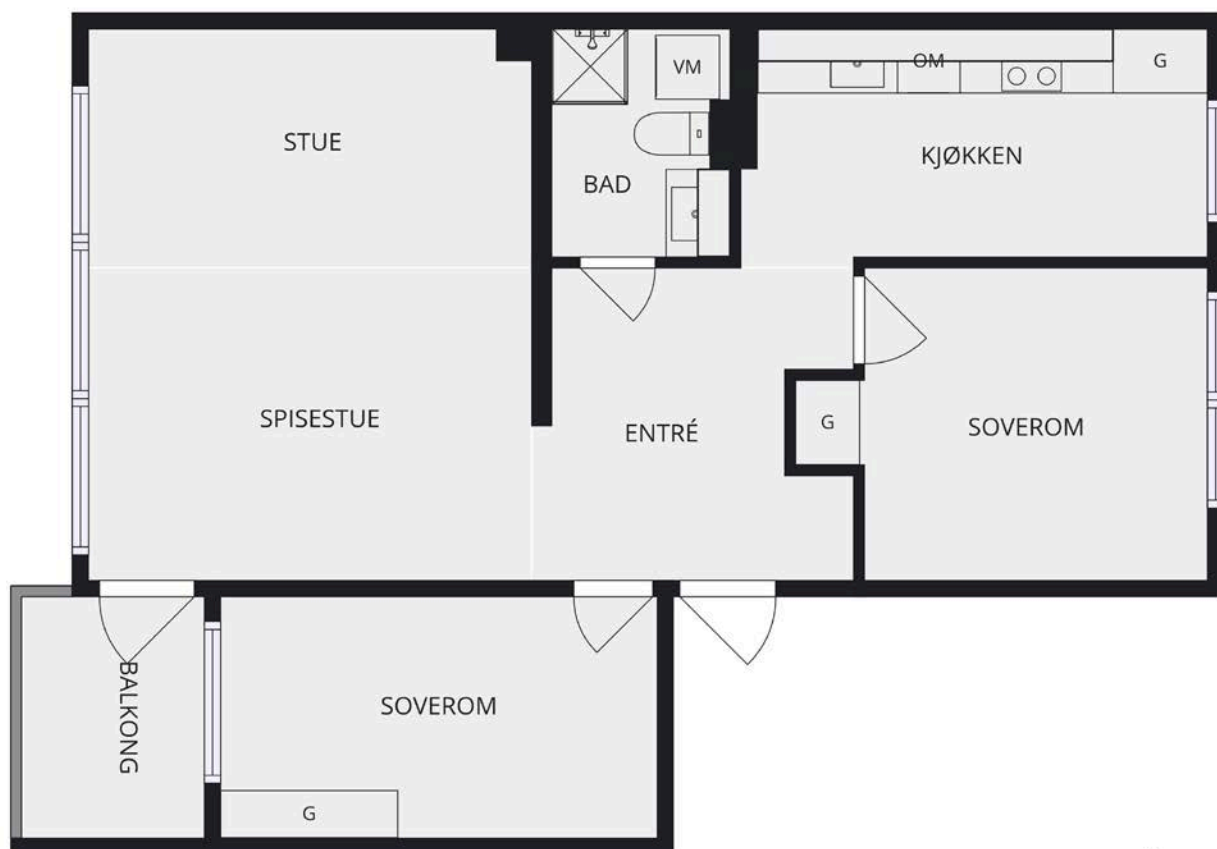
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

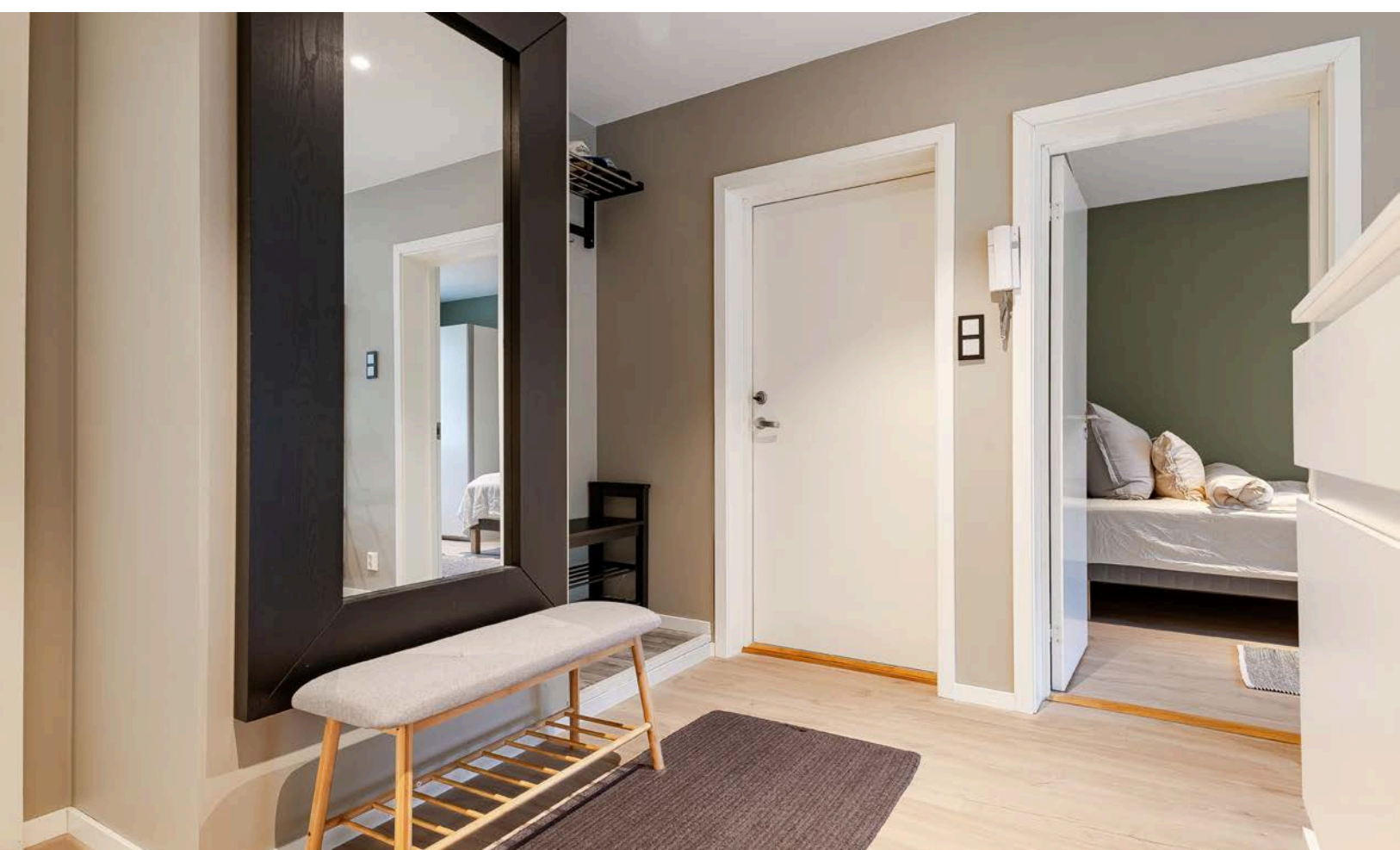
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

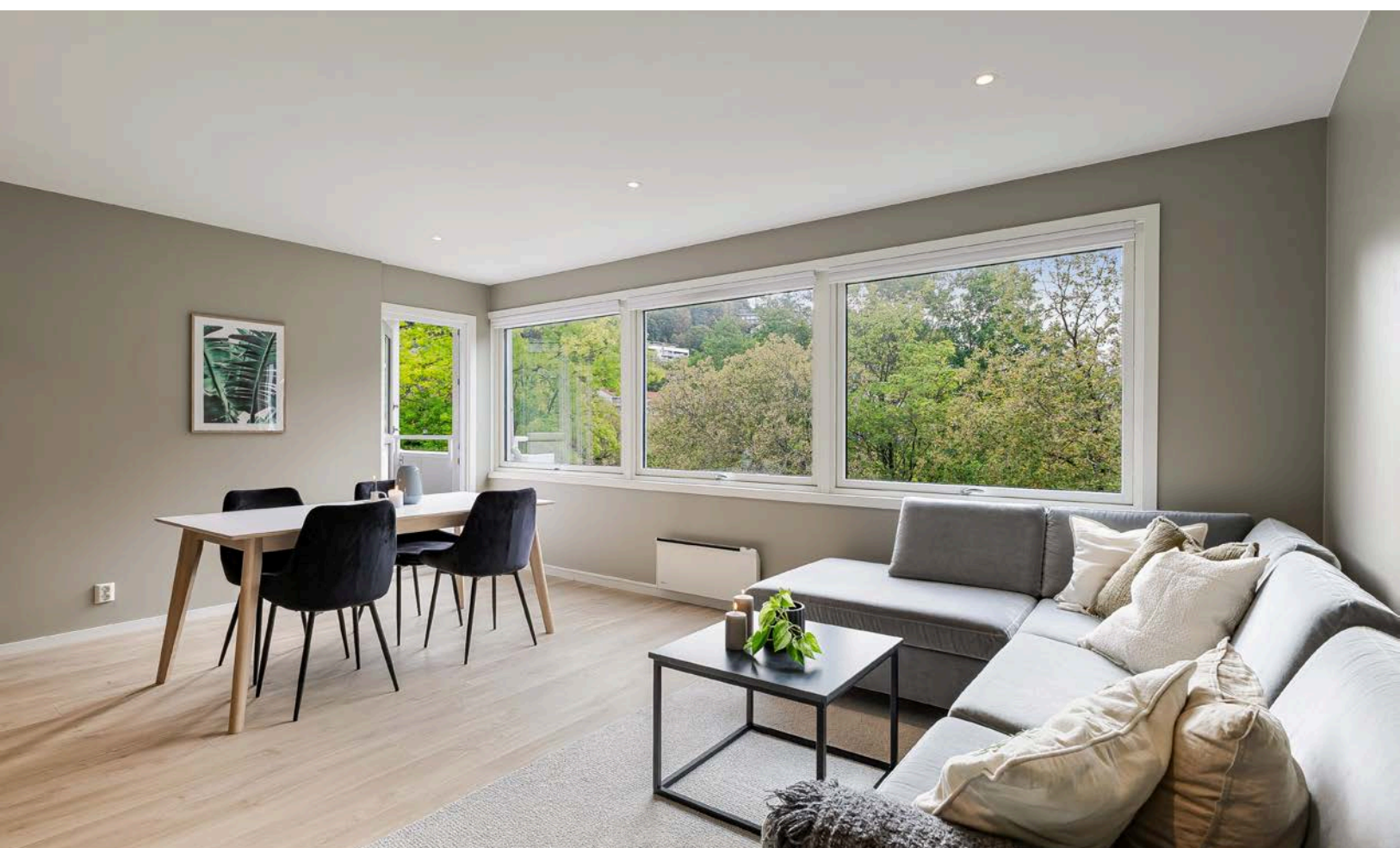
02.10.2025

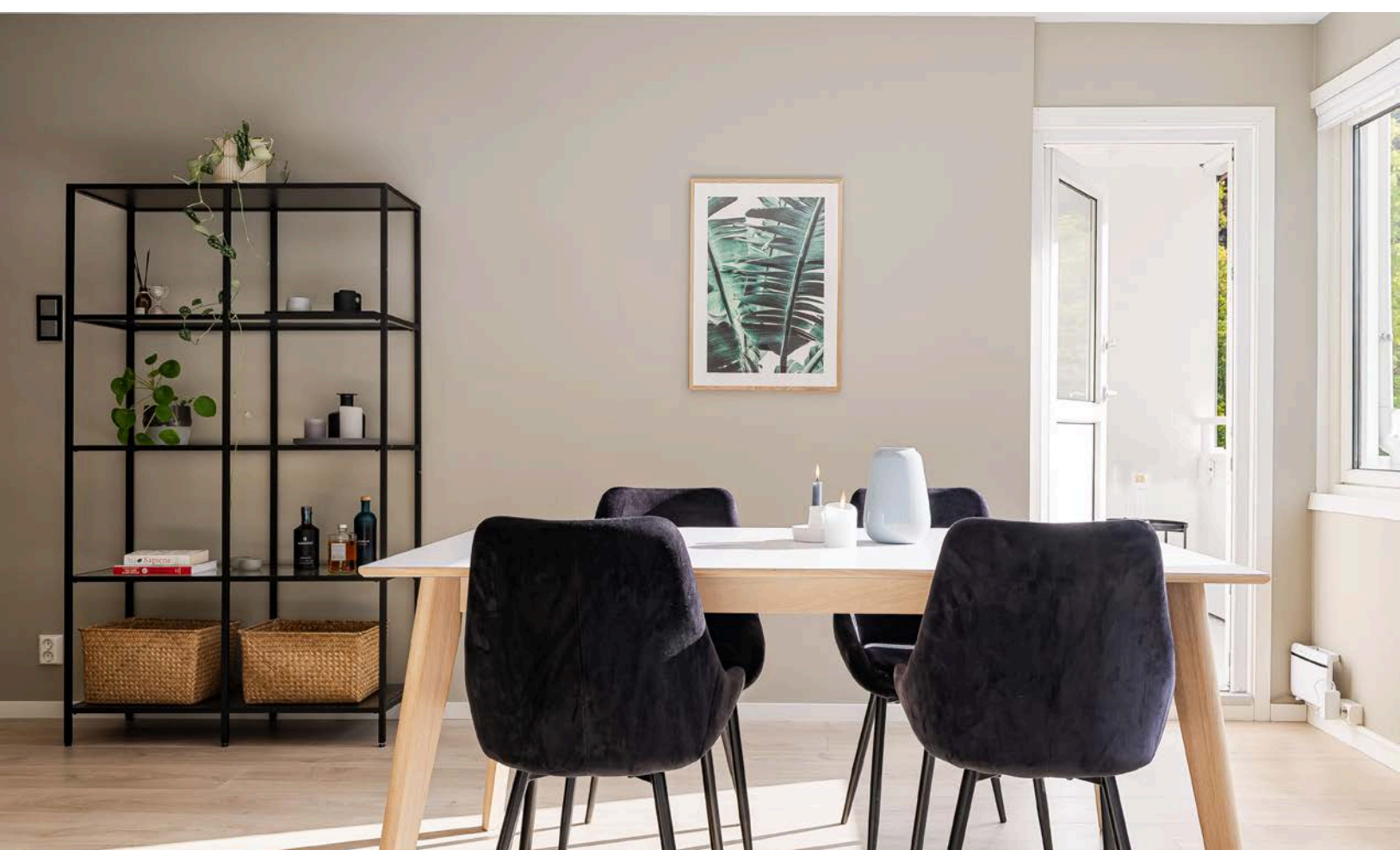


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

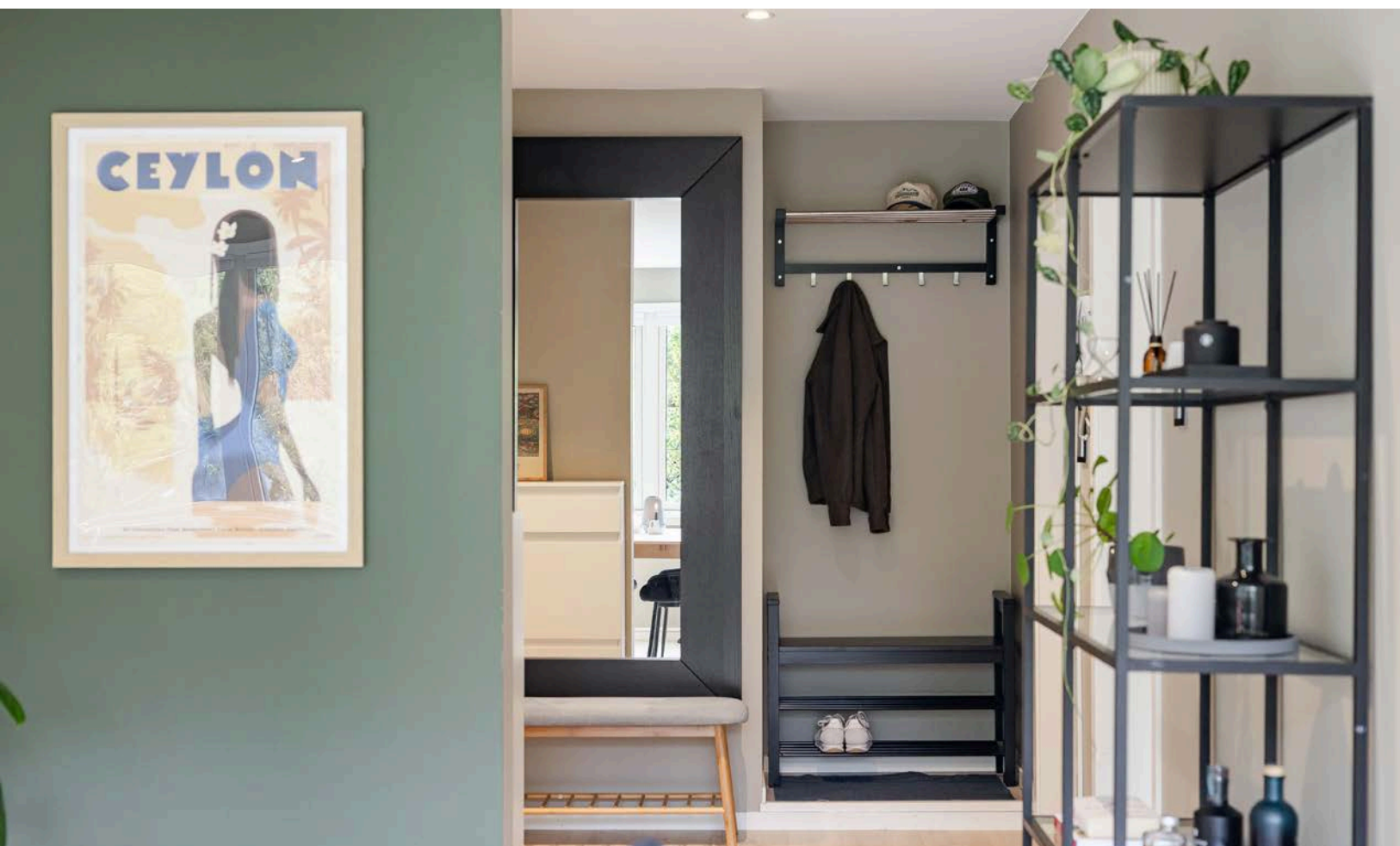


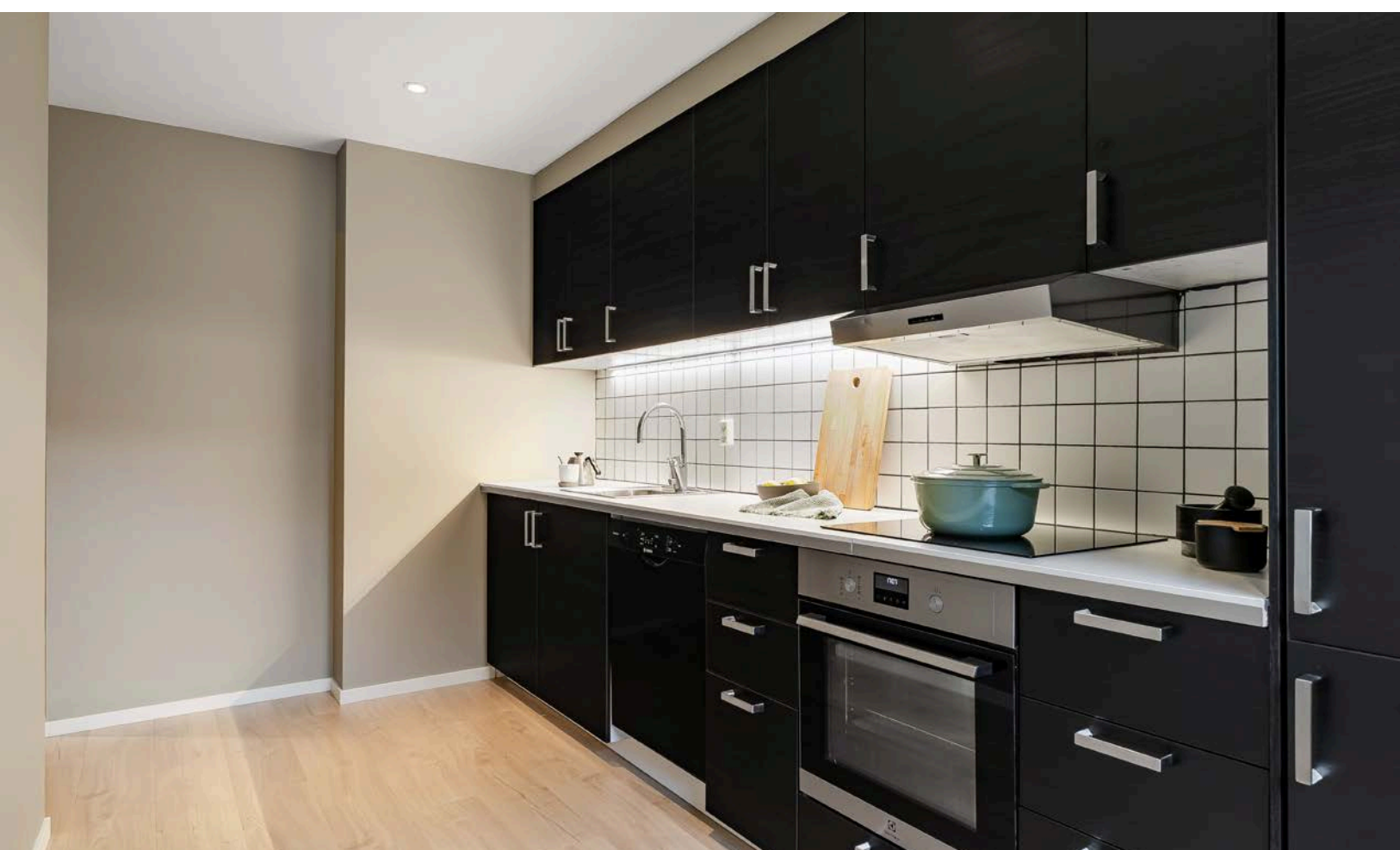


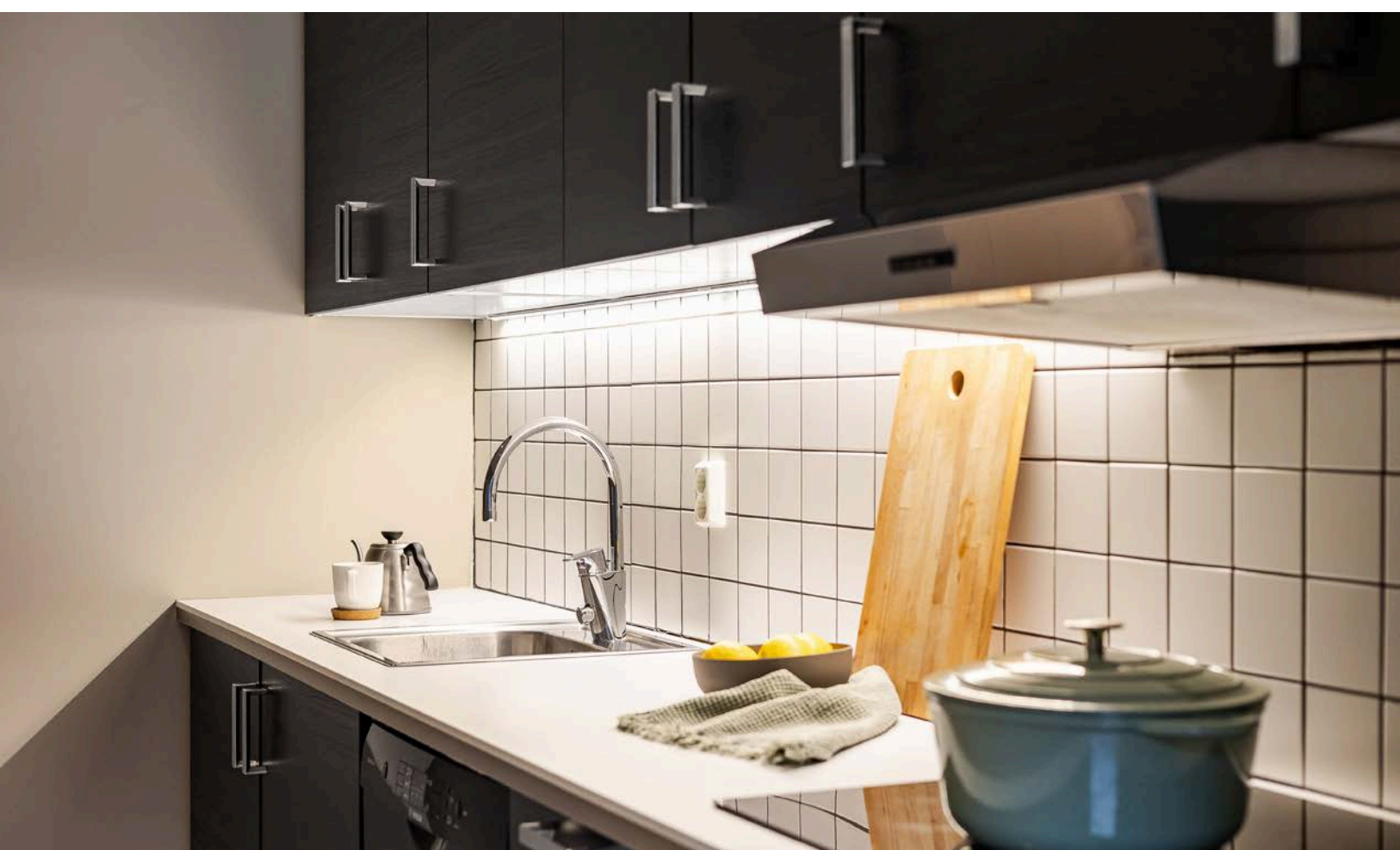


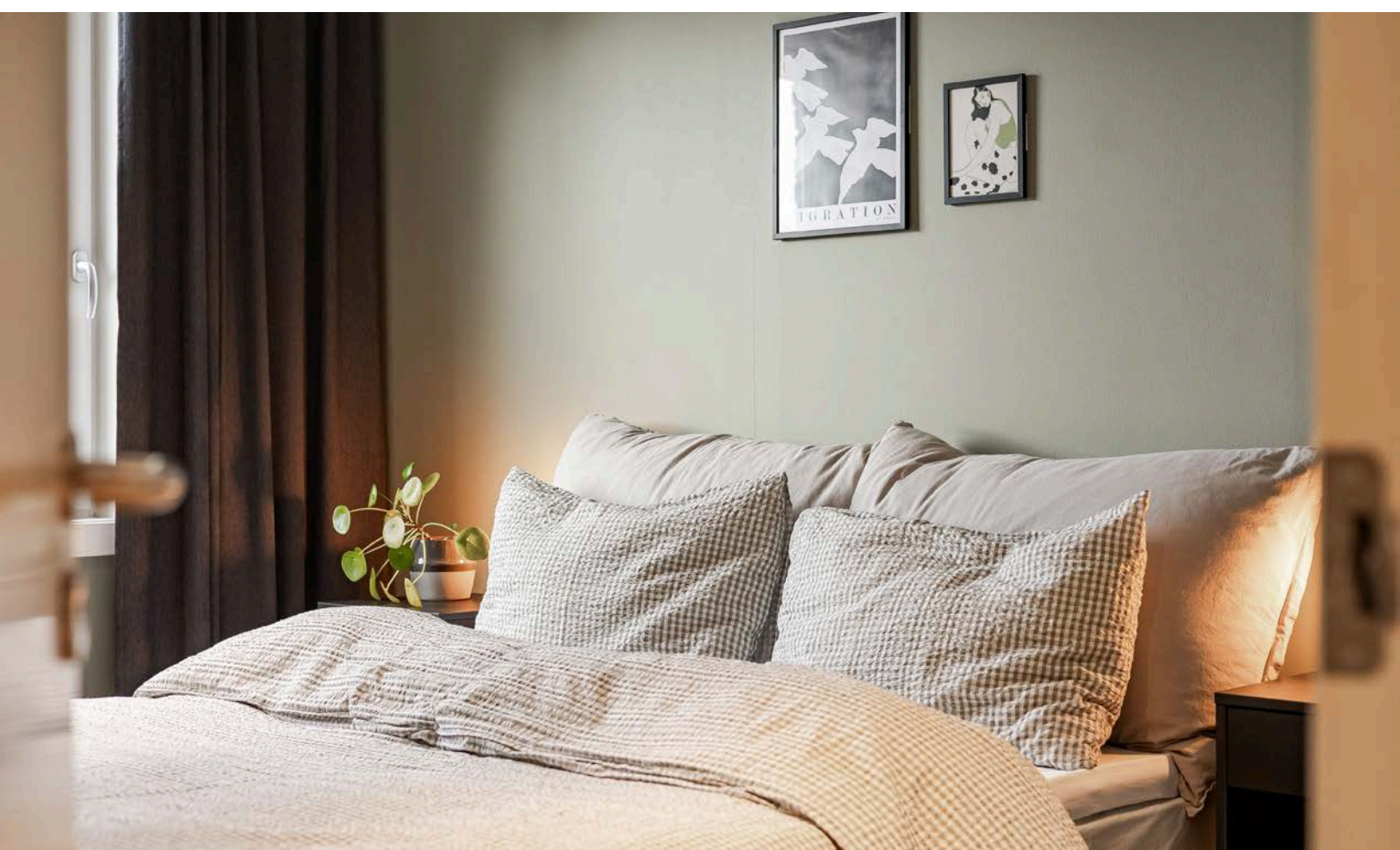






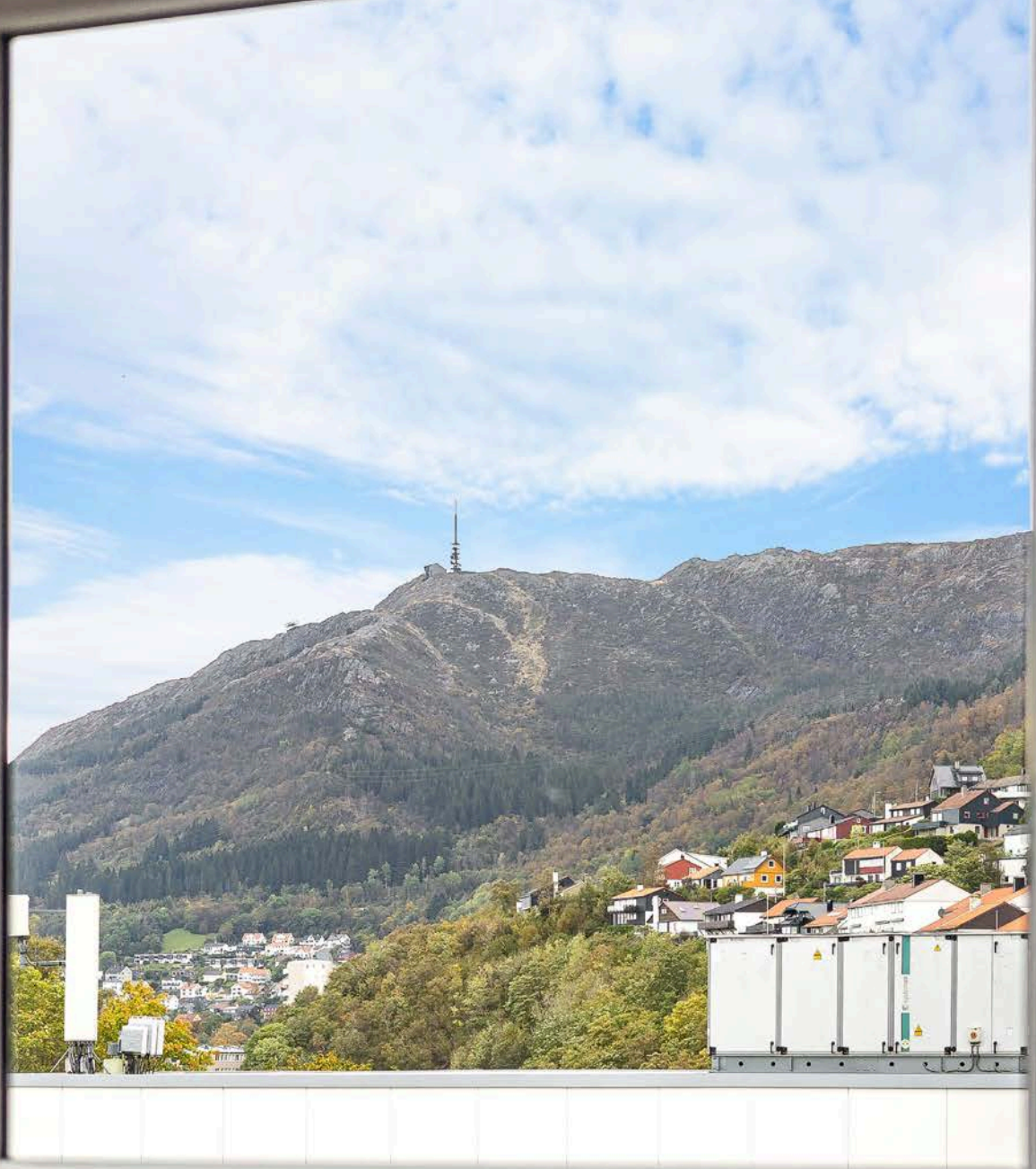


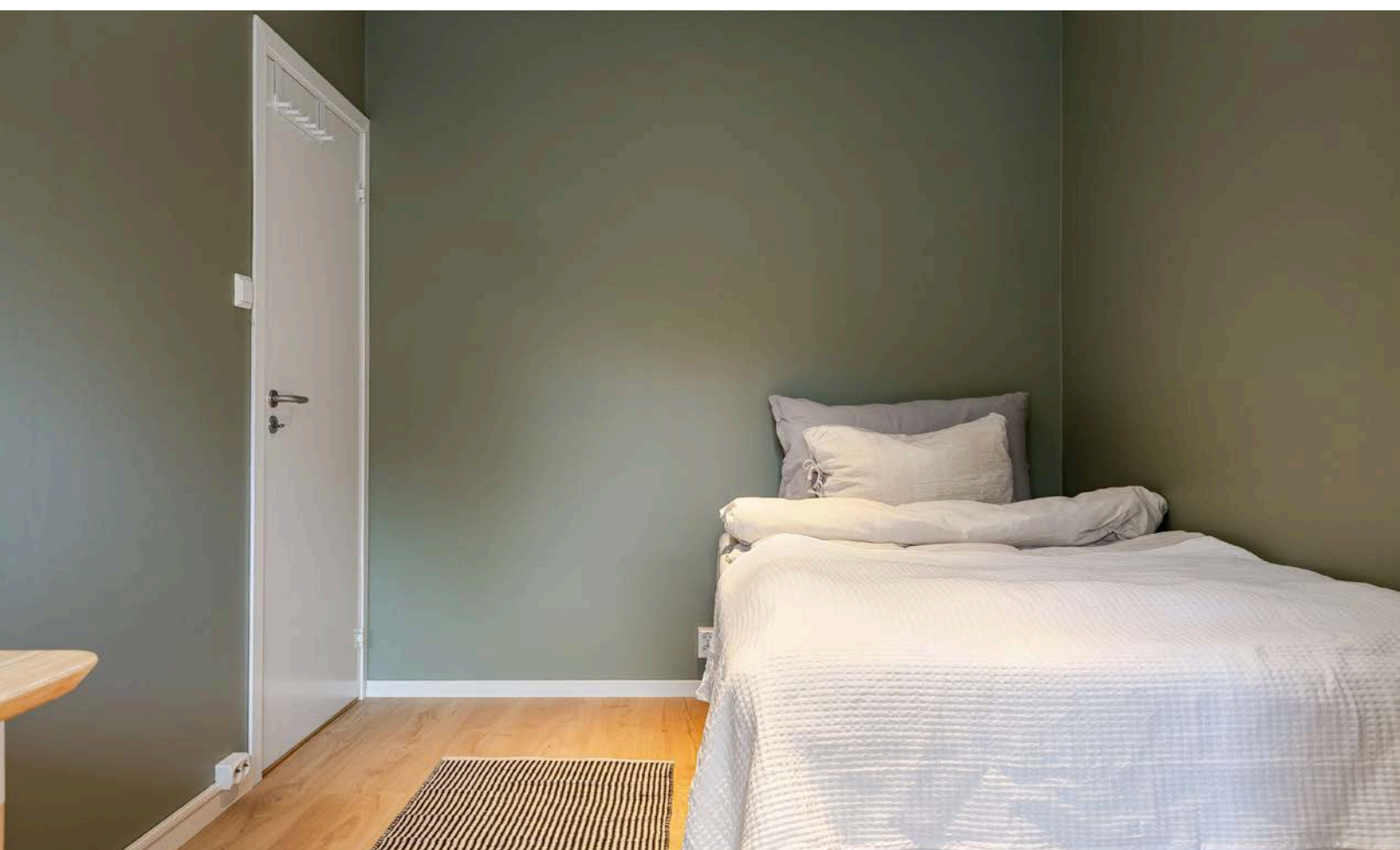
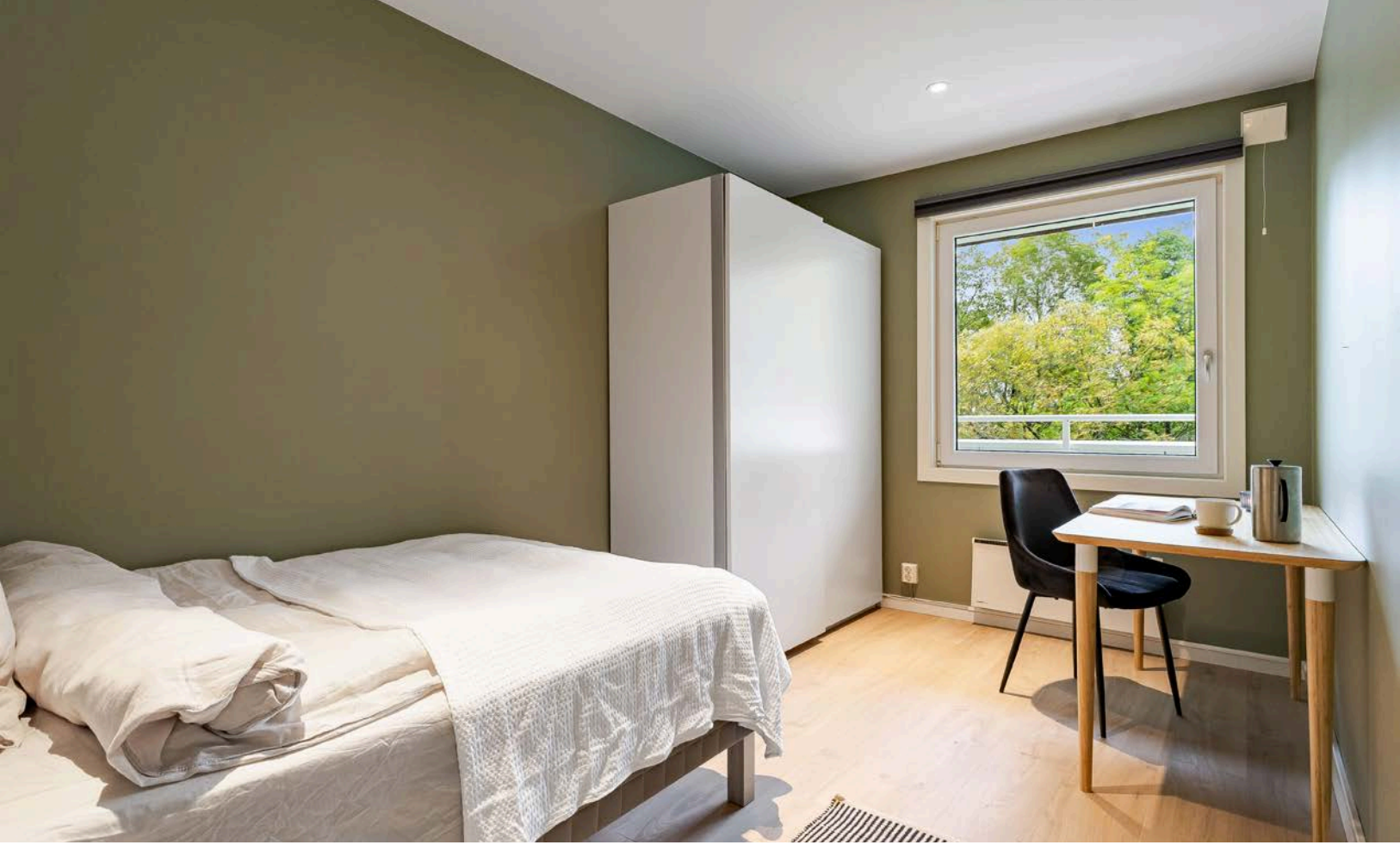


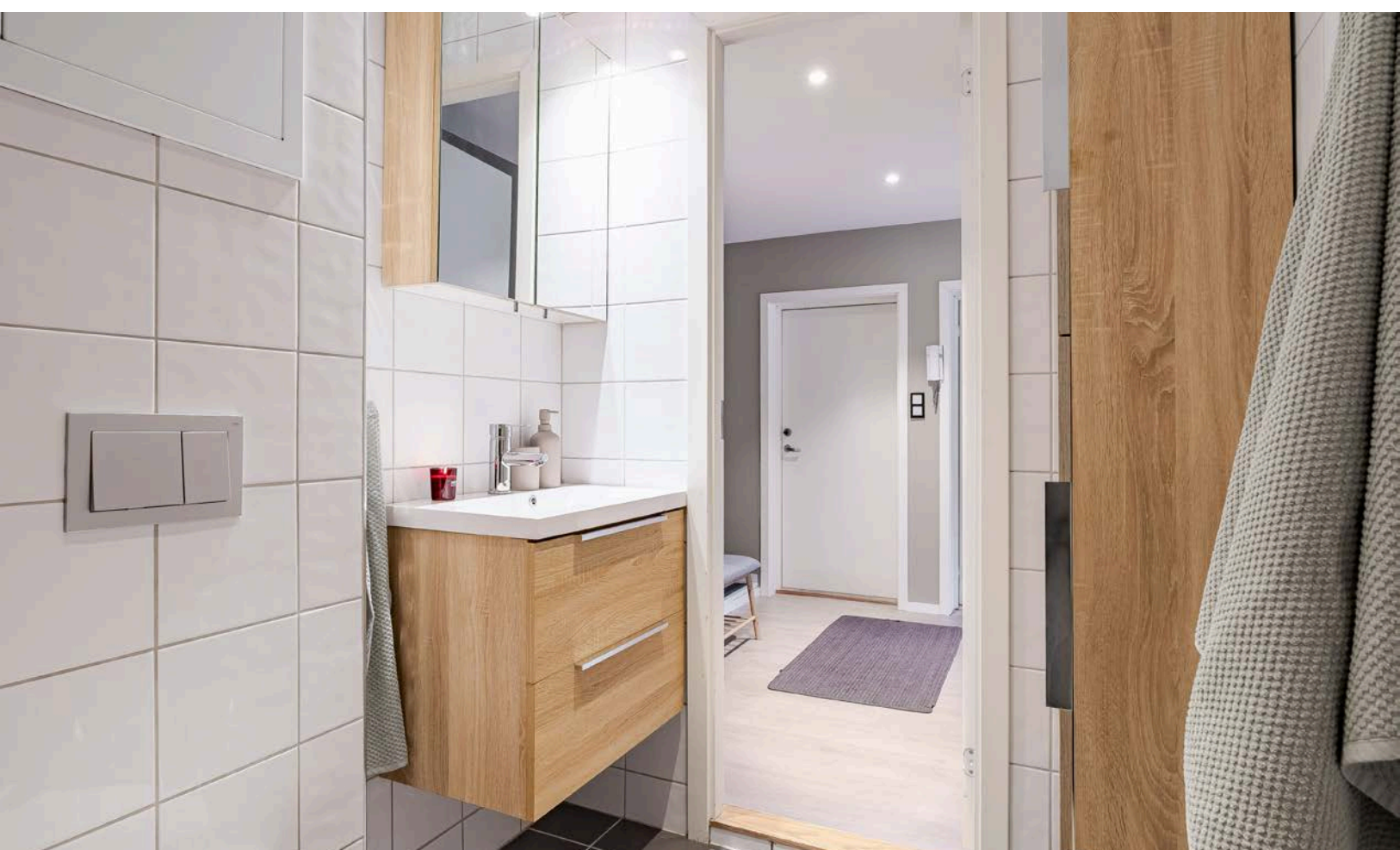


















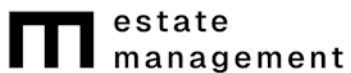




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kolstien 3 F

5097 BERGEN

4601/161/49/1043/0/0

Rapportdato

23.09.2025

TG 0		0
TG 1		7
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		1

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

Befaring utført den 22.09.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Kolstien 3 F , 5097, BERGEN

Matrikkel: 4601/161/49/1043/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

Tomt: 9 476.50 m²

Hjemmelshaver(e): Jonas Morten Rossland

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller kult, grunnmur og fundamenter i betong og murkonstruksjoner. Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater, kledning og forblendingstein. Vinduer med trekarmer i stuen datert 2006, PVC vinduer i øvrige rom datert 2015. Etasjeskille i betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er pusset opp i 2015, nytt laminat gulv i hele leiligheten i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

H0302			
BRA-i 68 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 68 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:68m² / S-Rom:0m² Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 3,3 m² og 3 m², samt en loftsbod med gulvareal på 10 m².

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0



Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - 3.3m2 - Totalvurdering av overflater: TG2 grunnet noe lite fall, og manglende dokumentasjon på utførelse. Badet fungerer med dagens tilstand.

Bad - 3.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 3.3m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

KOLSTIEN 3 F - 4607161 / 49 / 10437070

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Nei

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

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

Type:

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 4m2.

Gulvet er målt nylig, og påmontert høyere rekkverk.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert i 2015

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt 1 cm fra overflate med dør til overflate med sluk.

Det er etablert 4cm oppkant i døråpning.

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG2 grunnet noe lite fall. og manglende dokumentasjon på utførelse.

Badet fungerer med dagens tilstand.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Toalettet mangler dreinsåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt dreinsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**TG IU** **Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken innredning fra 2015 med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt i 2015 i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig støtte under skapbunn.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

Bilde



KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Oppgradert anlegg i 2015.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

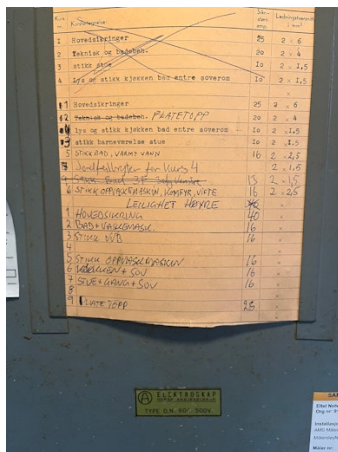
Øvrig info:

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

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

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkestyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkestyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkestyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

KOLSTIEN 3 F - 4601/161/49/1043/0/0

11

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, Laminat fra 2025 på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

D e k l a r a s j o n .

Undertegnede som under 9. januar 1961 har fått bygningsrådets tillatelse til å oppføre bolig- og butikkhus på eiendommen Kolstien nr. 1 ~~og~~ 3 x, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere følgende for tillatelsen stilte vilkår :

1. At brannveggen mellom husene i samsvar med bygningslovens § 84 til alle tider skal være felles for de tilstøtendehus.
2. Å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold av fellesledningene til Kolstien 1 ~~og~~ 3 x.
3. Å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for vedlikehold og renhold (herunder snømåking) av fellesveien.

Deklarasjonen tinglyses på min bekostning.

Bergen den 14. september 1961.

Rolf Langlo (s)

*reffer
alla ch.
m. Gjellum
ch. bygn. n. i k*

Sp. mk. kr. 300.-

Festekontrakt.

Dagb. nr.
05313 - 4. 7. 55
Bergen byskriverembete

Undertegnede Lars Martin Jørgensen (nedenfor benevnt bortfesteren), eier av eiendommen Nattlandsveien nr.110 "Kolstien", Bergen, fester herved til høyesterettsadvokat Rolf Langlo (nedenfor benevnt festeren), et ubebygget tomteareal av ovennevnte eiendom, beskrevet i kart- og delingsforretning dat. 29.3-1955 med betegnelsen:

K O L S T I E N nr.3x,5, 7, 9, 11, 13 og 15.

Arealet utgjør samlet 6.931,7 m2.

Festet skjer på følgende vilkår:

§ 1.

Arealet festes til forannevnte fester og senere eiere av de på grunnen oppførte bygninger. Festetiden skal være 99 år og i denn tiden er festekontrakten uoppsigelig fra begge parter. Etter utløpet av 99 år kan festeren forlange festet innløst. Innløsningssummen blir eventuelt å fastsette til den verdi selve tomtearealet i ubebygget stand antas å ville ha på den tid ved fritt salg. I mangel av enighet mellom partene om nevnte verdi, blir bestemmelsen i § 2 siste ledd å følge.

§ 2.

For festet erlegges en årlig festeavgift av kr.4.990.80 beregnet etter 4% av grunnverdien regnet etter kr.18.- pr. m2. Avgiften betales etterskuddsvis og halvårsvis 1. januar og 1. juli og regnes fra festekontraktens underskrift.

Hvert 10. år fra festekontraktens underskrift, kan festeavgiften være gjenstand for regulering etter forlangende enten fra bortfesteren eller hans rettsetterfølgeres side, eller fra festerens side. Avgiften blir herunder å fastsette under hensyntagen til den verdi tomtene antas å ville ha under vanlige omsetningsforhold ved fritt salg, og med anvendelse av en procentsats som er i samsvar med den rentefot som finnes rimelig på vedkommende tidspunkt.

Såfremt ikke partene oppnår enighet om eventuell ny festeavgift, blir denne under iakttagelse av foranstående å avgjøre av en nemnd bestående av 3 personer. Hver av partene oppnevner 1 representant, og disse velger så i fellesskap en oppmann. I mangel av enighet, blir oppmannen å oppnevnes av Justitiarius ved Bergen Byrett.

§ 3.

Bortfesteren og hans rettsetterfølgere har til enhver tid til sikkerhet for festeavgiften 1. prioritets panterett i festeretåghetene og de på tomtene stående bygninger.

Unnlater festeren til riktig tid (jfr. § 2, 1ste ledd) å betale festeavgiften, har bortfesteren eller hans rettsetterfølgere rett til å sette festerens rettigheter samt de bygninger som står på grunnen til tvangsauksjon, uten først å anlegge søksmål.

§ 4.

Dersom de stikkveier som er regulert i sydlig- og østlig retning fra den prosjekterte hovedvei, og følger fasaderetningen av den fremtidige bebyggelse på Kolstien nr.3x, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, skal opparbeides privat, blir veigrunnen å tillegge det i denne festekontrakts innledningsvis nevnte grunnareal på 6.931,7 m2. Fra det tidspunkt det er på det rene hvorvidt disse stikkveier blir å opparbeide enten privat eller av det offentlige, skal dessuten det areal foran Kolstien nr.5, 7, 9, 11, 13 og 15 som er regulert til garasjer, tillegges dette tomteareal.

Blir stikkveiene å opparbeide privat, blir grensene for det

bortfestede areal - etter at grunn til veier og garasjer er lagt til, å trekke slik som vist med rød fargekant på kartet merket Kolstien gård, Slettebakken, forslag til endretegrulerings- og bebyggelsesplan, reguleringssjefen i Bergen den 10. august 1953. Av dette kart beholder festeren og bortfesteren hver et eksemplar påtegnet av partene.

Dersom stikkveiene blir å opparbeide av kommunen, således at bare grasjegrunnen skal tillegges det festede areal, blir grensen for den grunn som skal tillegges å trekke langs østgrensen for den prosjekterte lekeplass.

I begge tilfeller har bortfesteren rett til å la den del av kyllinghuset som stikker inn på grasjegrunnen bli stående til den gamle bebyggelse blir fjernet.

Den grasjegrunn og eventuelt veigrunn som blir å tillegge det festede areal, festes på samme vilkår og til samme pris (jfr. § 2) som i øvrig bestemt i denne festekontrakt.

§ 5.

Festeren har rett til eventuelt å overdra sine festeretigheter etter denne kontrakt til et stiftendes boligselskap. Det forutsettes at hele anlegget gis en tiltalende utforming, og at leilighetene i de prosjekterte bolighus blir aksjeleiligheter. Forutsetningen om aksjeleiligheter bortfaller dersom festeretten overdras til en annen av bortfesteren godkjendt fester.

§ 6.

Refusjoner til kommunen etter bygningslovens bestemmelser for opparbeidelse av vei og fremføring av ledningsanlegg for vann og kloakk m.v. eventuelt fremtidig ervervelse av gategrunn for så vidt angår tomtene, påhviler festeren. Enhver opparbeidelse av veier eller disses vedlikehold og fremføring av ledningsanlegg av enhver art, er bortfesteren uvedkommende. Skatter og avgifter som faller på bygninger og grunn betales av festeren.

§ 7.

I den utstrekning reguleringsplanen nødvendiggjør det må festeren uten vederlag finne seg i at vann- og kloakkledninger legges over tomtene. Ledningene blir å legge under hensyntagen til byggeplanene for tomtene, og således at det voldes minst mulig ulempe. Så snart ledningene er lagt, har ledningseieren plikt til å utbedre eventuelle skader. Ledningseieren har ansvar for mulig skade som nedleggelsen og bruken av ledningene måtte forvolde.

§ 8.

Dersom gjennomføringen av reguleringsplanen eller eventuell forandring i nevnte plan medfører at grensene blir arrondert, således at arealet - bortsett fra de i § 4 omhandlede forhold - blir mindre enn 6.931,7 m² kan festeren ikke kreve annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Dersom arronderingen medfører en økning i arealet blir festeavgiften å forhøye forholdsmessig, idet prisen for det areal som legges til blir å fastsette til det samme som bestemt i denne kontrakt for det øvrige grunnareal. Hvis kommunen eller andre i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstattet verdien av bygningene uten grunn med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeide som er nedlagt i grunnen.

§ 9.

Bortfesteren er uten ansvar for veiter (åpne eller lukkede) vannsig og bekker fra omliggende arealer, selv om veitene eller vannsiget først viser seg ved utgraving av tomtene. Likeledes er bortfesteren uten ansvar for steinsprang, ras, jordras, snøras o.l. fra høiereiliggende arealer som tilhører bortfesteren.

§ 10.

A. Sålenge det hviler lån av Den norske Stats husbank på hus på tomtene skal

1. Tomtene ikke kunne forlanges ryddet.
 2. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
- B. For sin panterett i bygningene på tomtene for festeavgiften skal grunneieren bare ha prioritet for forfallede festeavgift, samt retten til fremtidig avgift.

§ 11.

Festeren har ingen rettigheter utenfor det festede areal.

§ 12.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen, oppmålings- og kartforretning, stempel og tinglysingsgebyr og meklergebyr betales av festeren.

§ 13.

Denne festekontrakt utstedes og undertegnes i 2 likelydende eksemplarer. Den tinglyste originalkontrakt oppbevares av bortfesteren.

B e r g e n, den 30. juni 1955.

for grunneieren
iflg. fullmakt:

Leif Skag.

Som fester:

Rolf Langlo.

Til vittherlighet:

Johs. Selvig.
statsaut. eiendomsmebler.

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer. Byggesaksdok-
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

17. JAN 84 01550
BYSKIVEREN I
BERGEN
vedl.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. KOLSTIEN 3 X	Bnr. BERGEN	Fnr.	Kommune
2. Eier	Navn Kolstien Borettslag under avvikling Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner= 9913	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 9913
1	2	3	1	2	3
1	B	102	48	B	132
2	B	82	49	B	102
3	B	82	50	B	82
4	B	102	51	B	82
5	B	102	52	B	102
6	B	82	53	B	102
7	B	82	54	B	82
8	B	102	55	B	82
9	B	102	56	B	102
10	B	82	57	B	102
11	B	82	58	B	82
12	B	102	59	B	82
13	B	132	60	B	102
14	B	107	61	B	132
15	B	107	62	B	107
16	B	132	63	B	107
17	B	132	64	B	132
18	B	107	65	B	132
19	B	107	66	B	107
20	B	132	67	B	107
21	B	132	68	B	132
22	B	107	69	B	132
23	B	107	70	B	107
24	B	132	71	B	107
25	B	102	72	B	132
26	B	82	73	B	102
27	B	82	74	B	82
28	B	102	75	B	82
29	B	102	76	B	102
30	B	82	77	B	102
31	B	82	78	B	82
32	B	102	79	B	82
33	B	102	80	B	102
34	B	82	81	B	102
35	B	82	82	B	82
36	B	102	83	B	82
37	B	132	84	B	102
38	B	107	85	B	132
39	B	107	86	B	107
40	B	132	87	B	107
41	B	132	88	B	132
42	B	107	89	B	132
43	B	107	90	B	107
44	B	132	91	B	107
45	B	132	92	B	132
46	B	107	93	B	132
47	B	107	94	B	107

Sum teller skal
stemme med nevnerSum teller skal
stemme med nevner 9913 / 9913Dato
30.12.83

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

KOLSTIEN BORETTSLAG under utvikling

Sted
Bergen

Kirsten Mjelde

Arvid Hovland

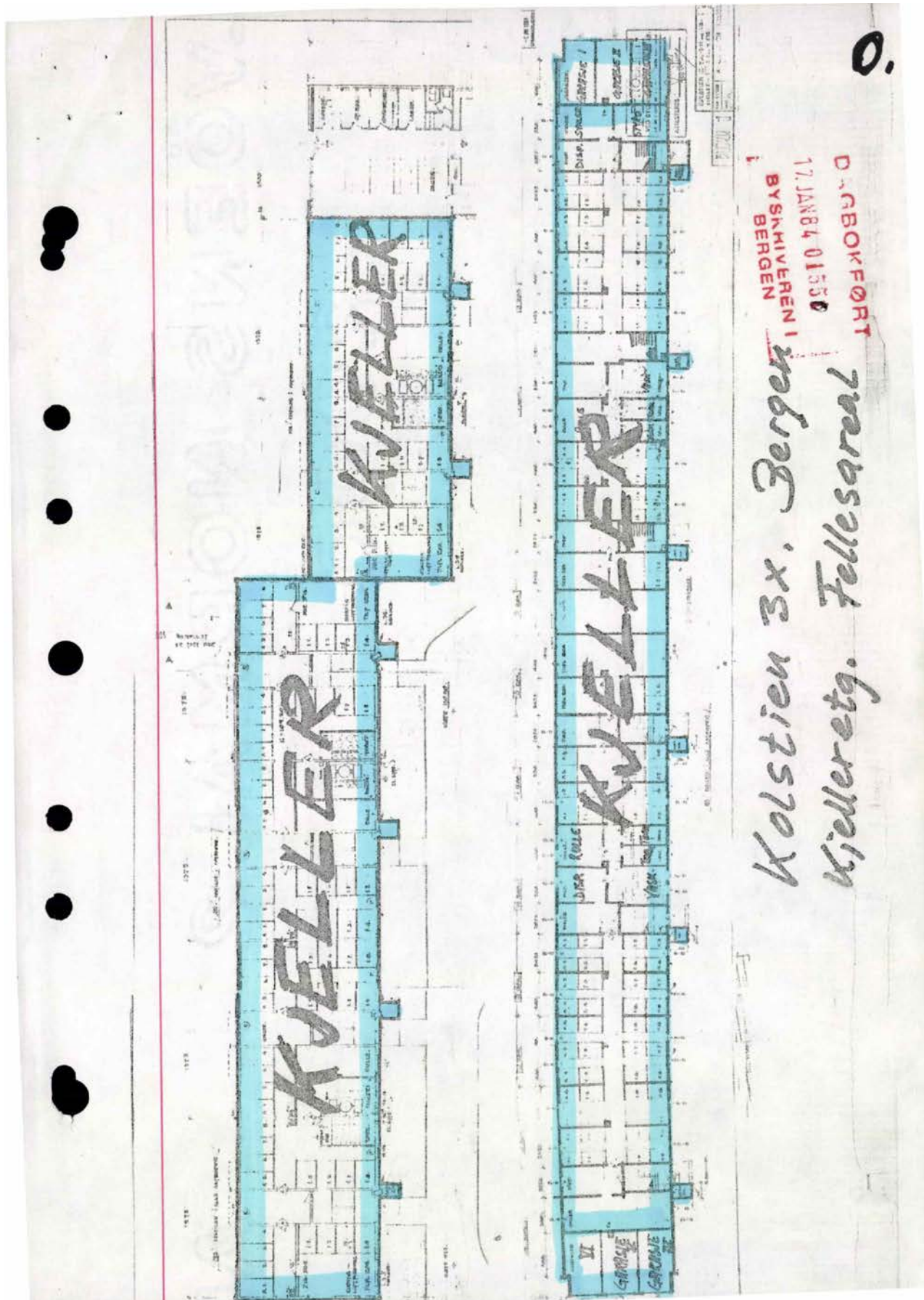
Magnus Pedersen

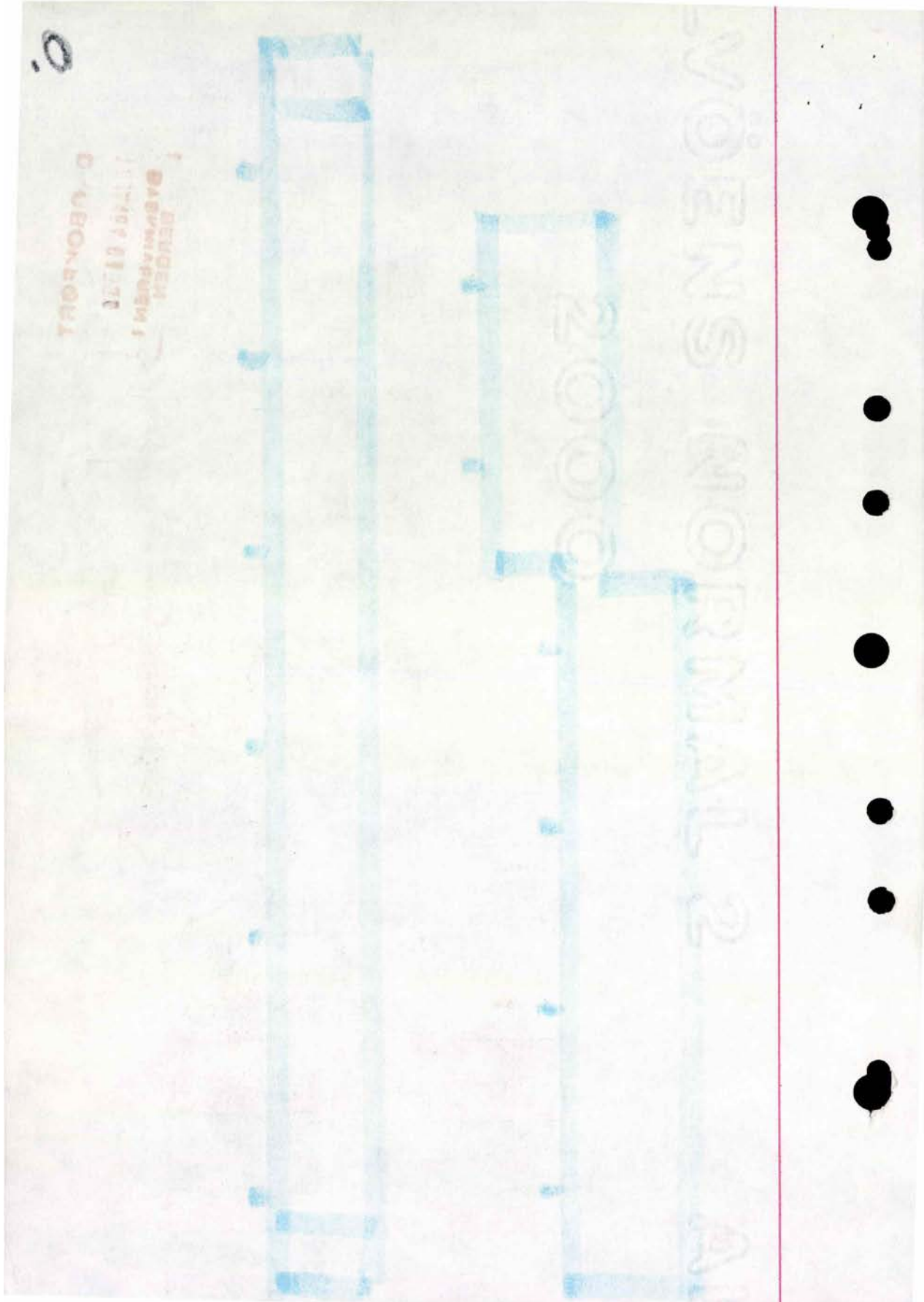
Oddmund Skjæret

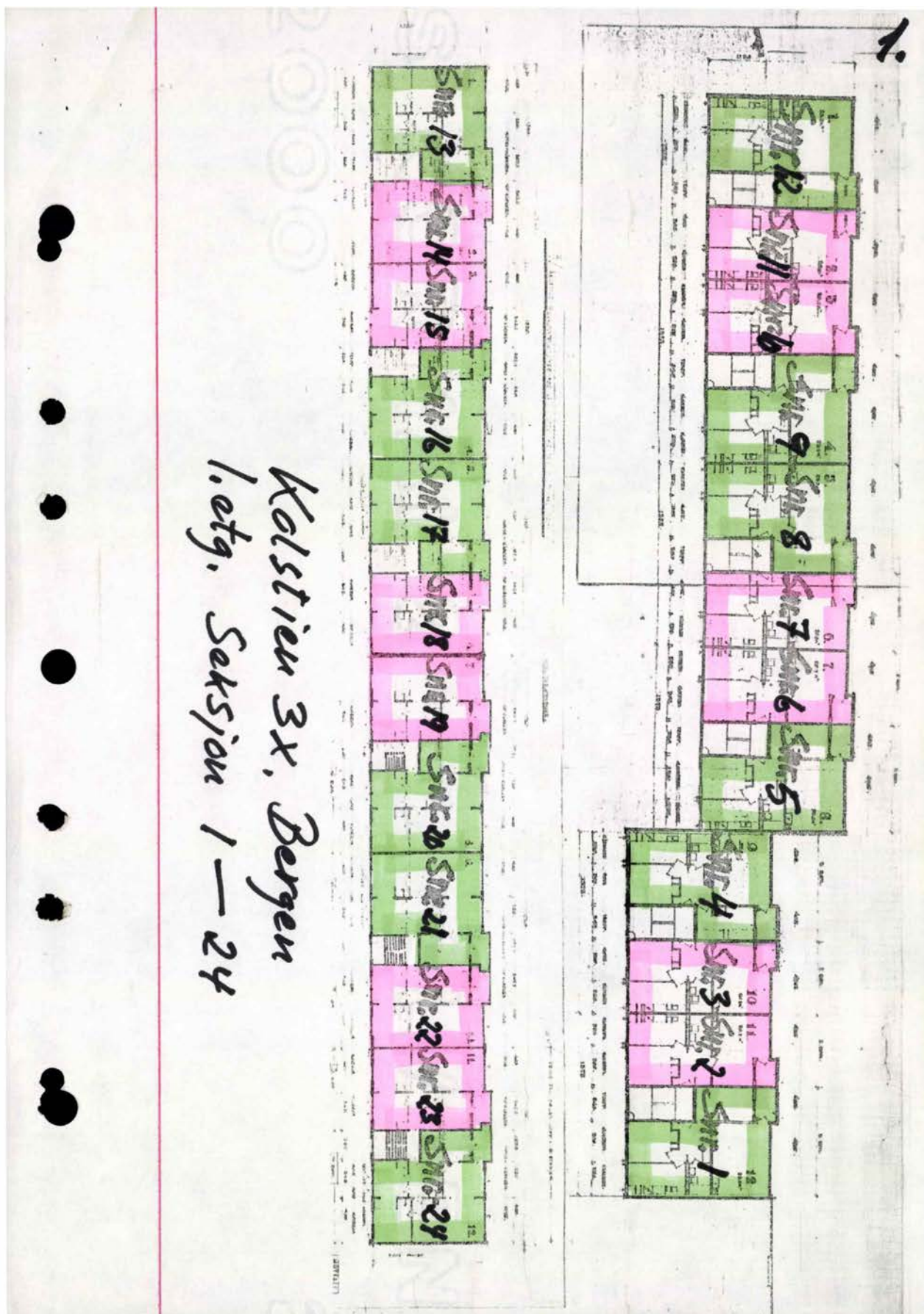
Rune Rosendahl

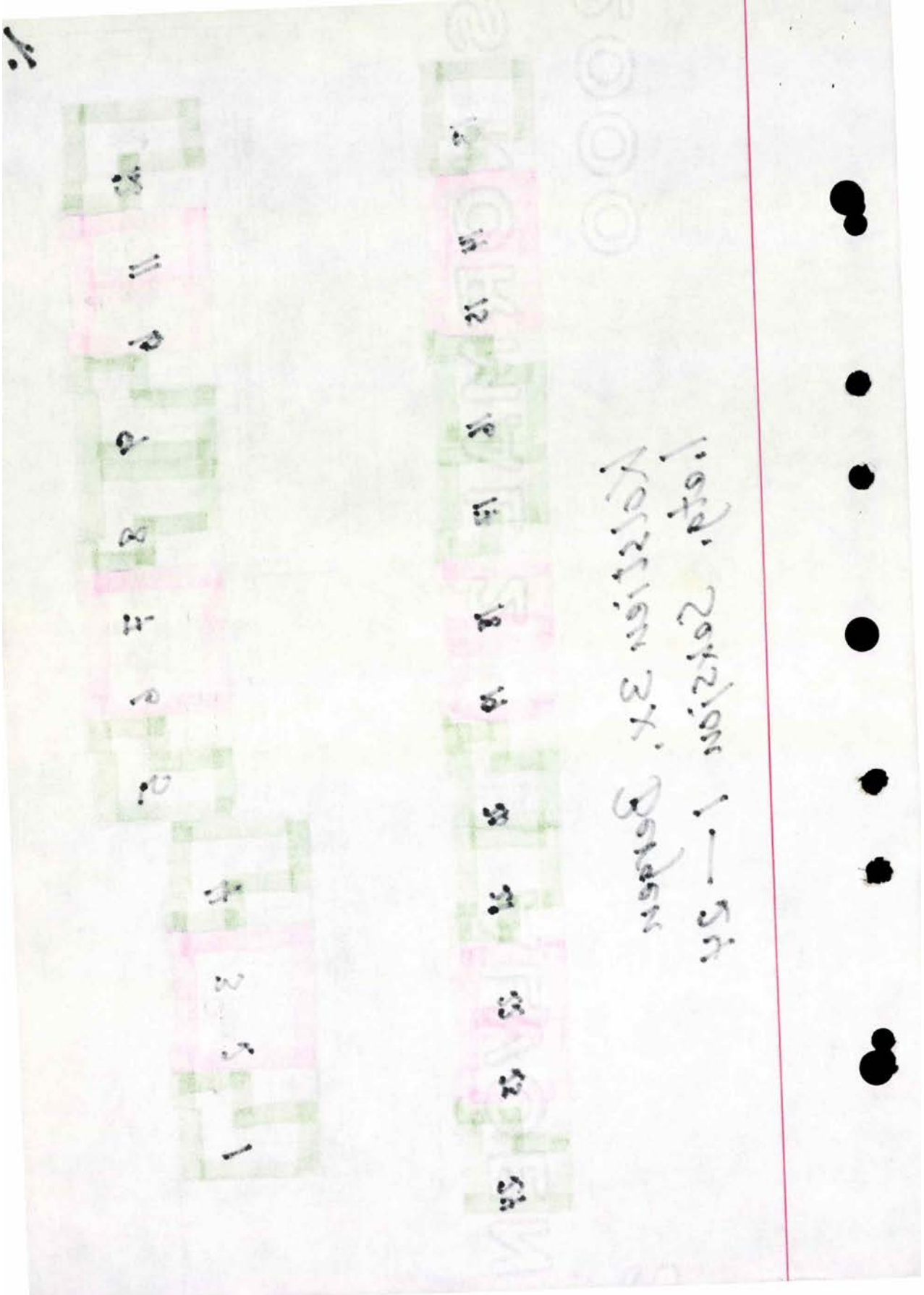
Dokumentet returneres til:

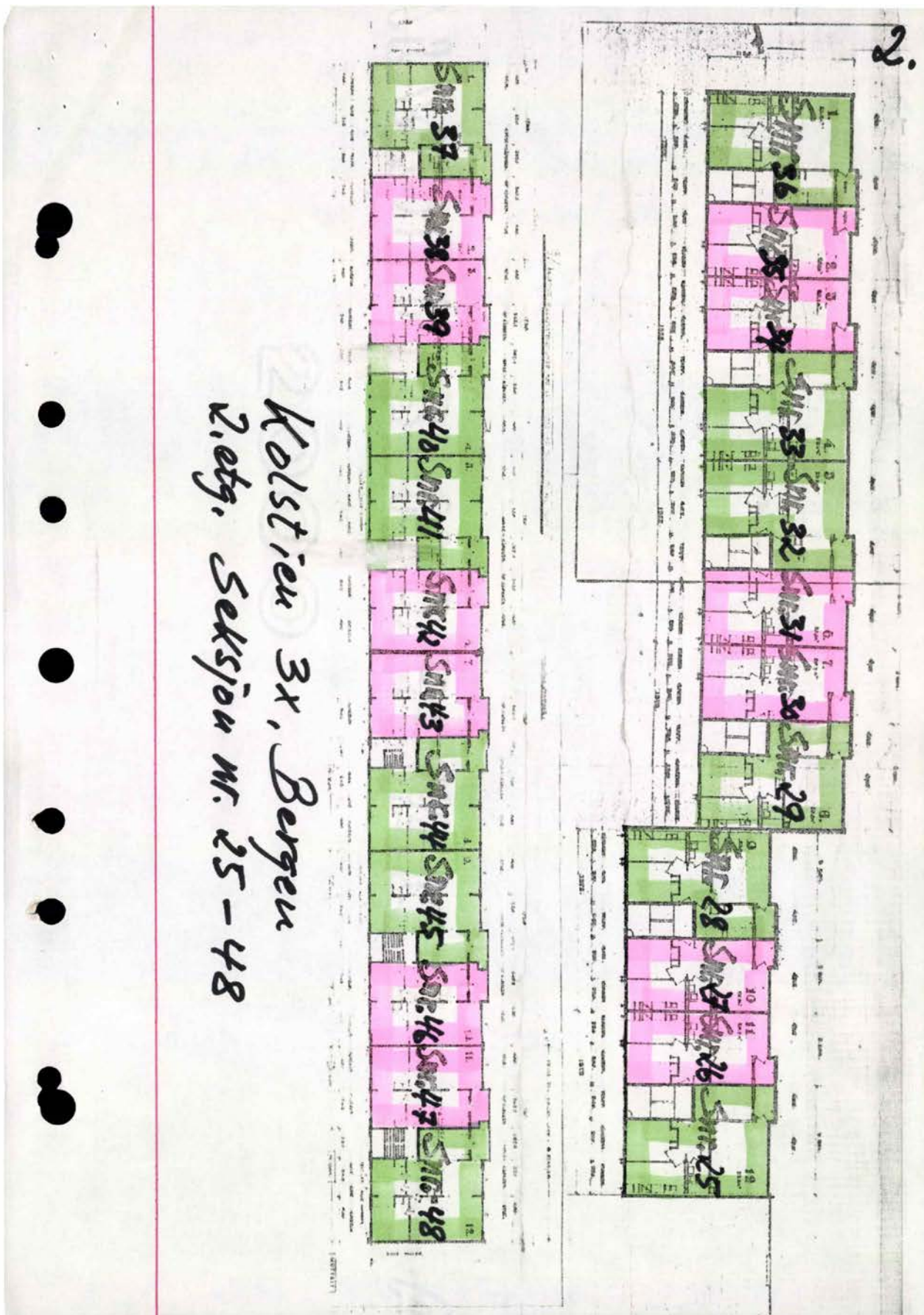
Navn
Statsaut. eiendomsmegler
Dagfinn MjeldeAdresse
Postboks 612
5001 BergenTelefon
317633

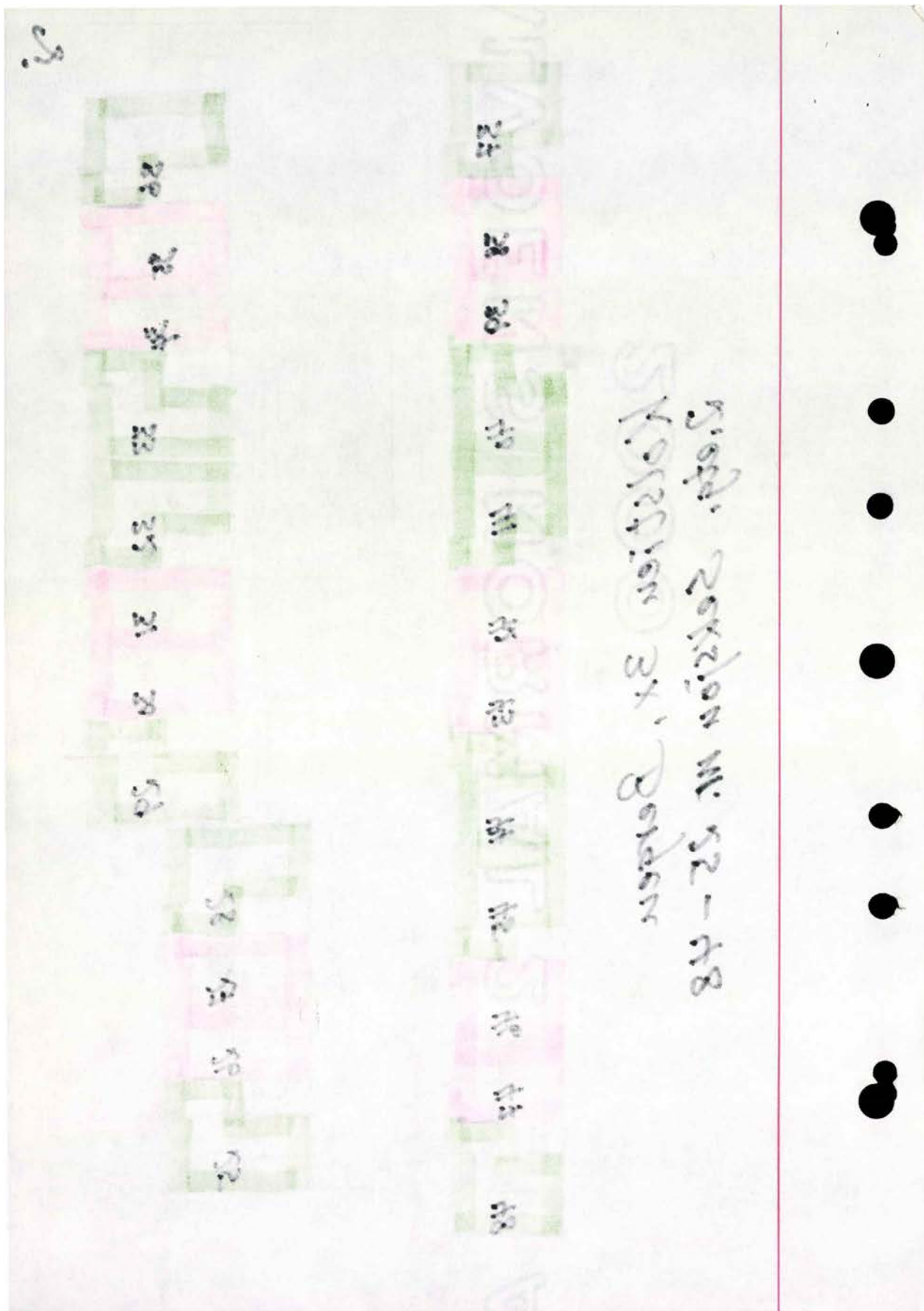


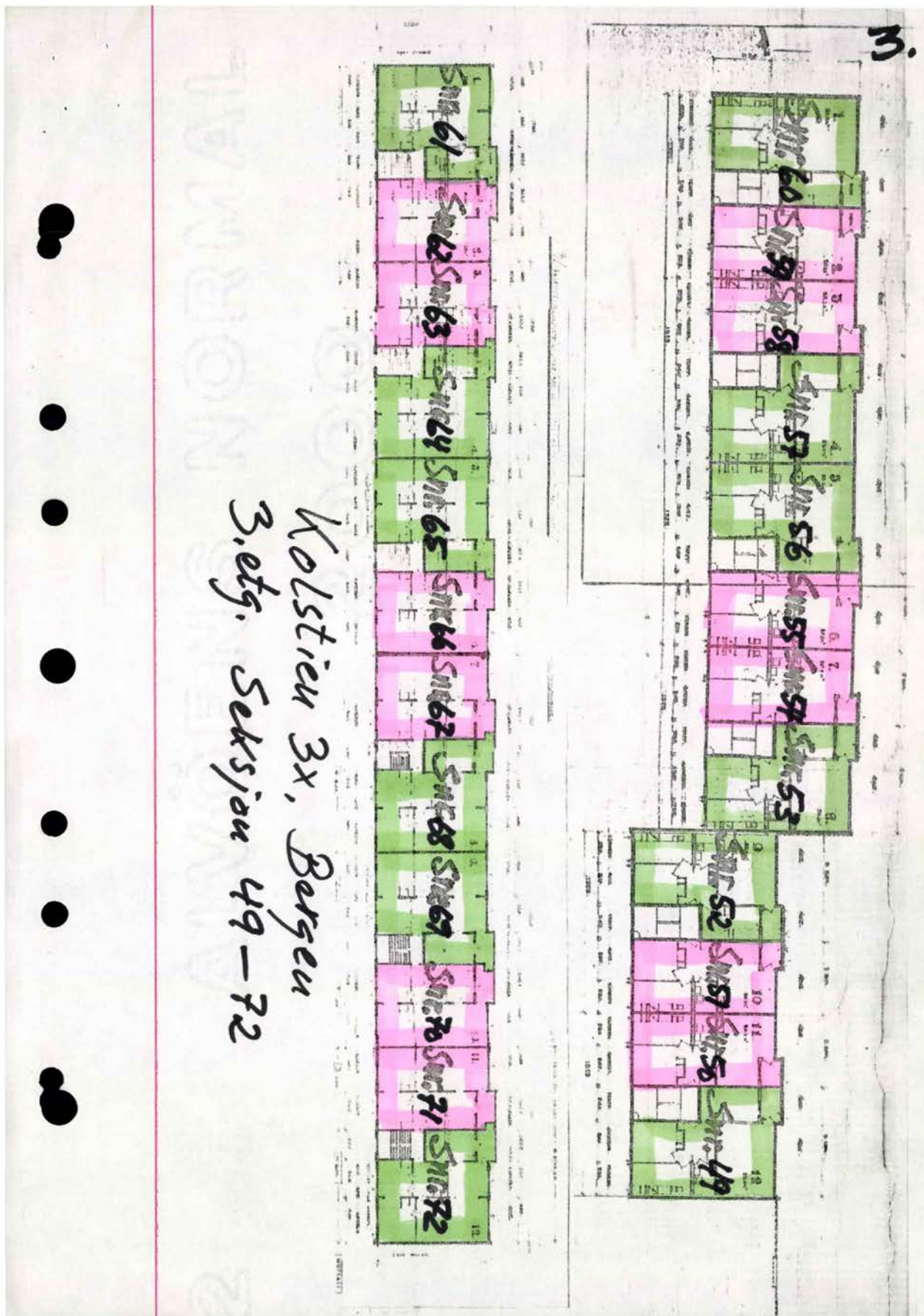


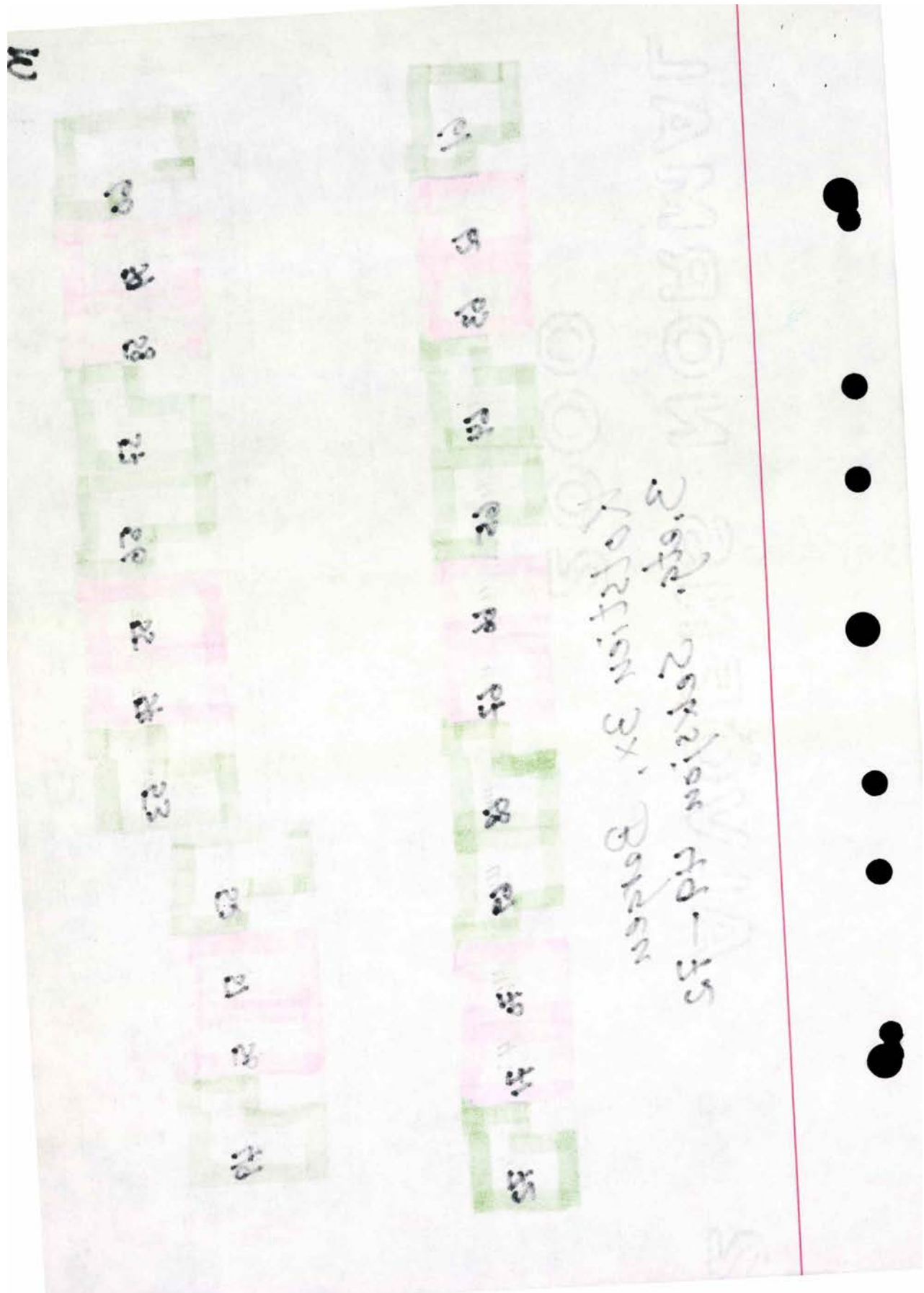


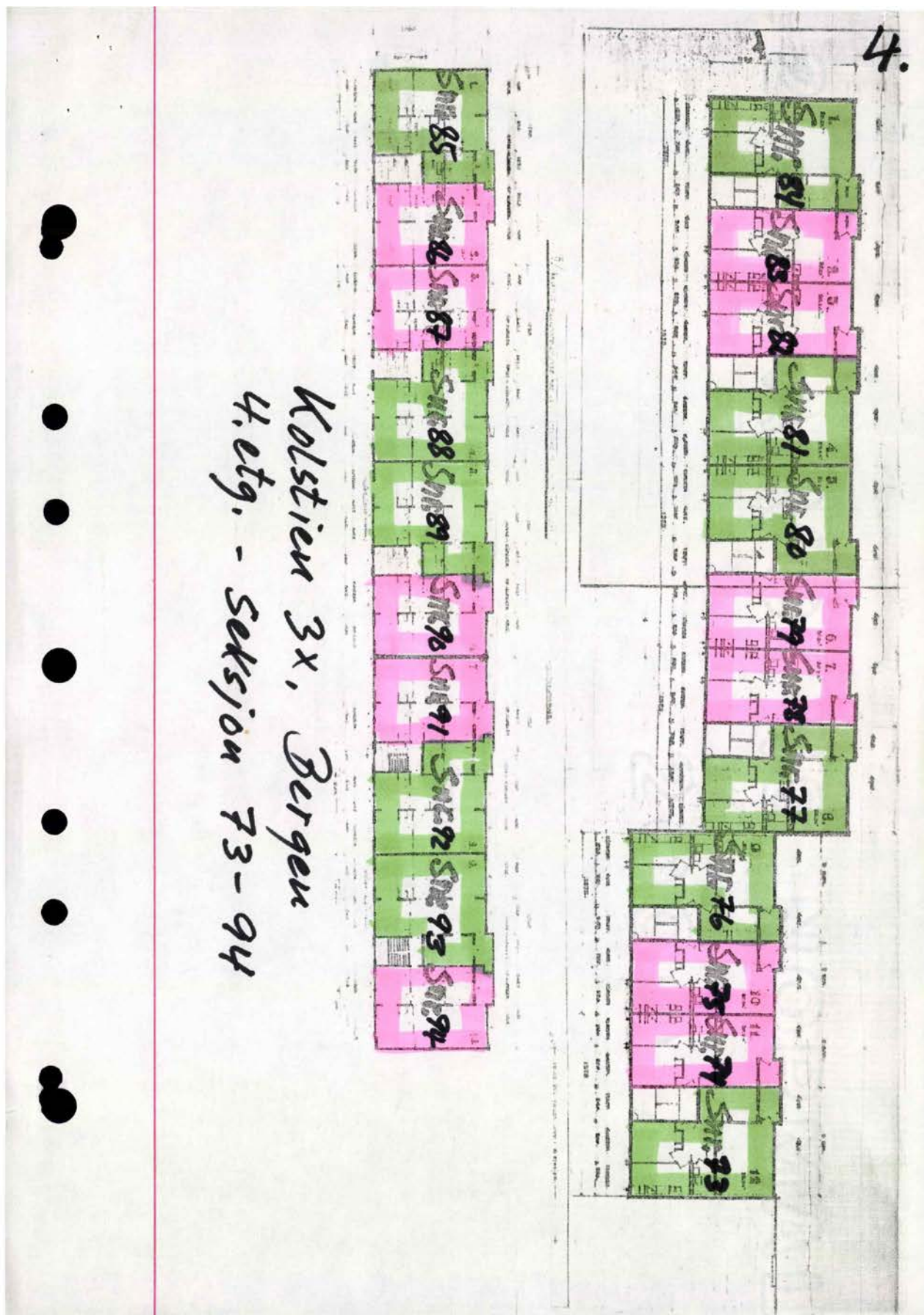


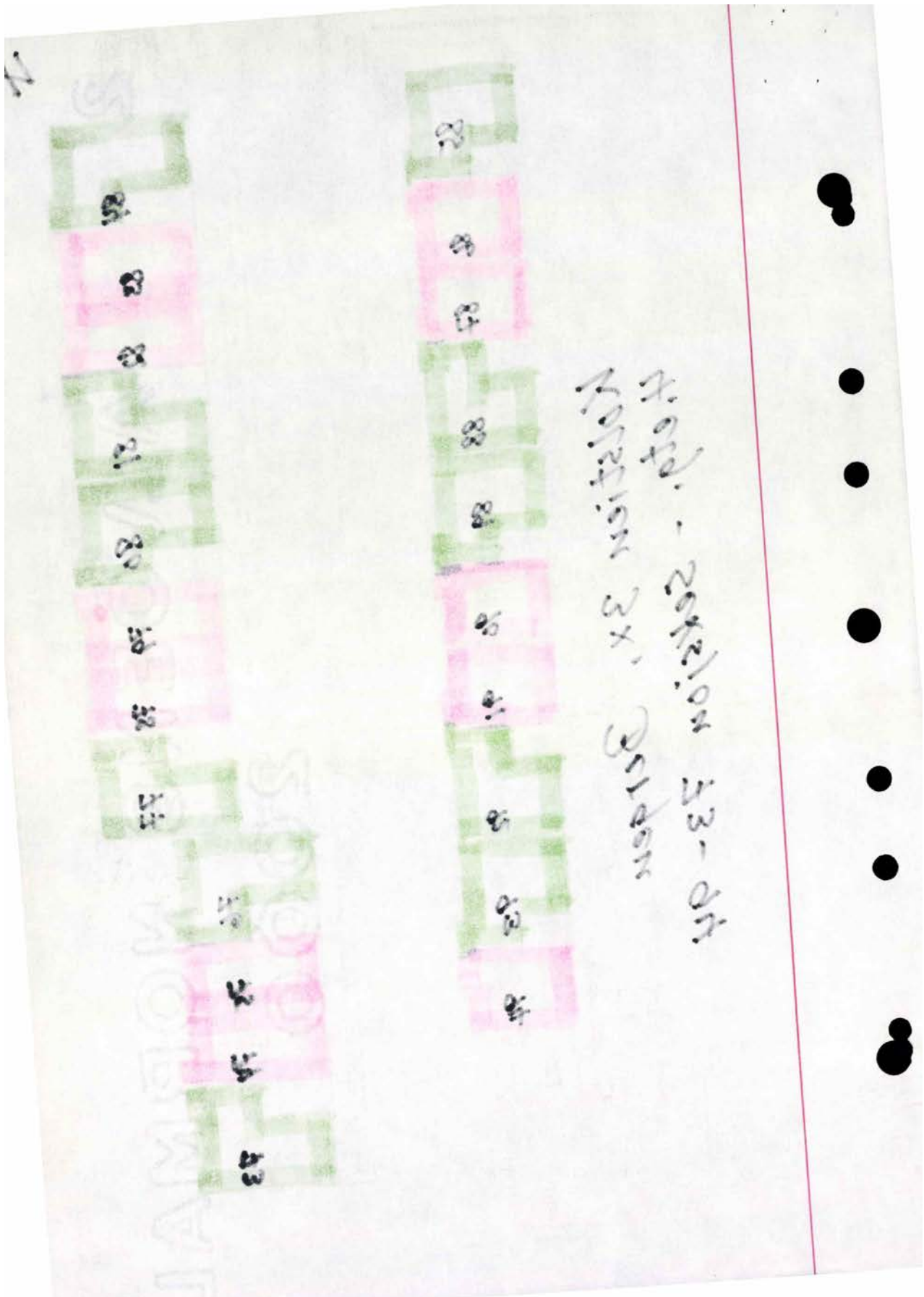


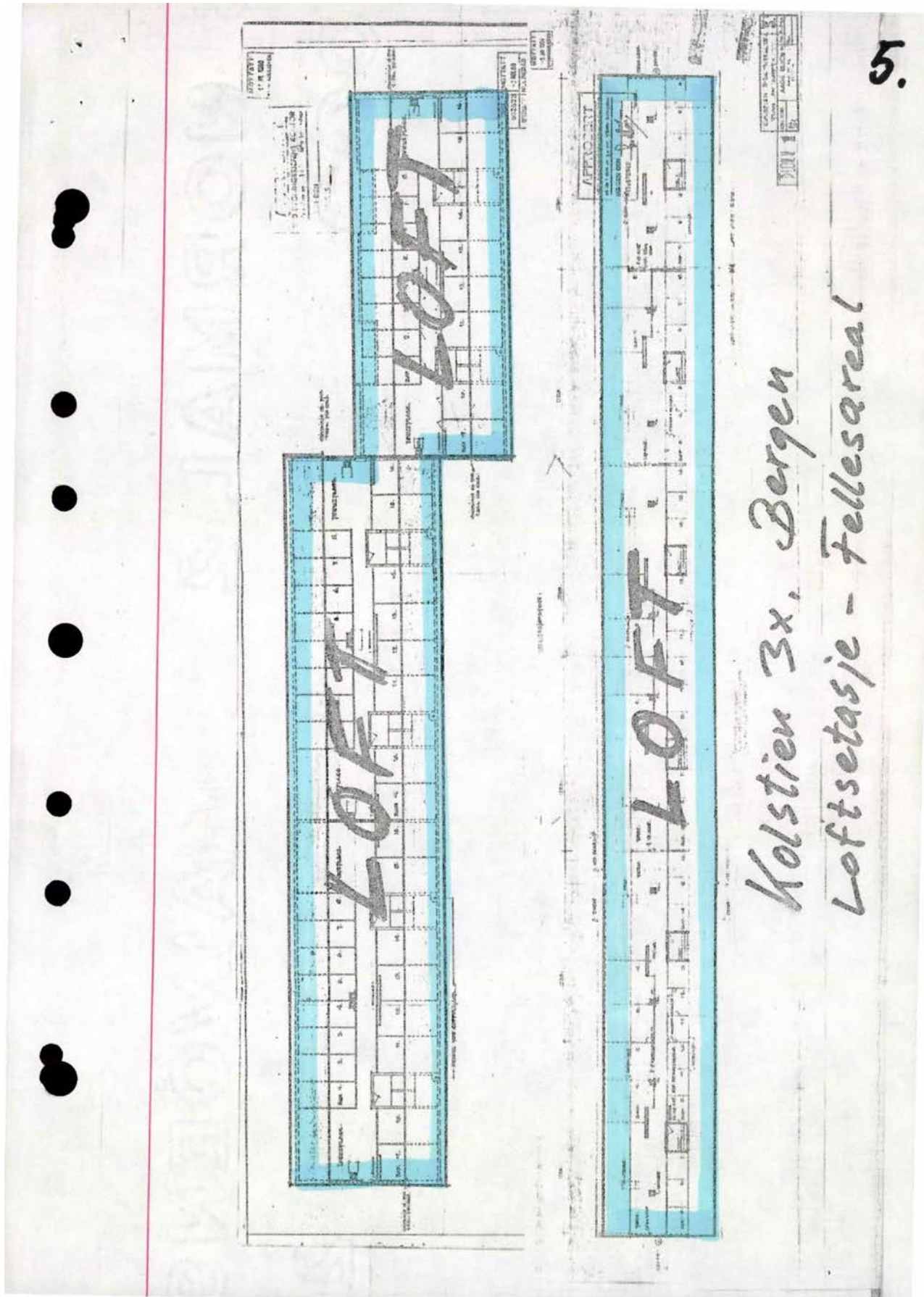


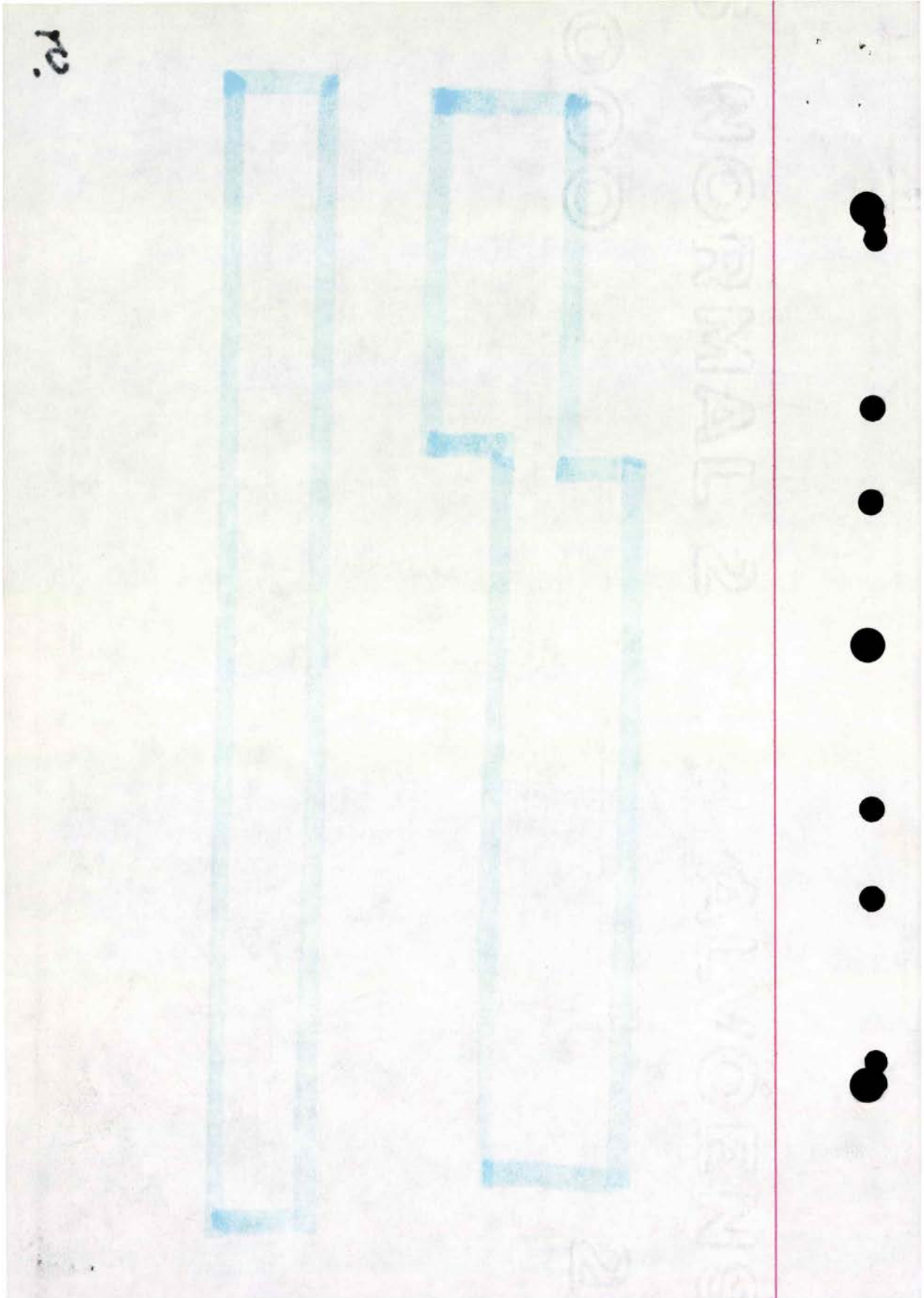


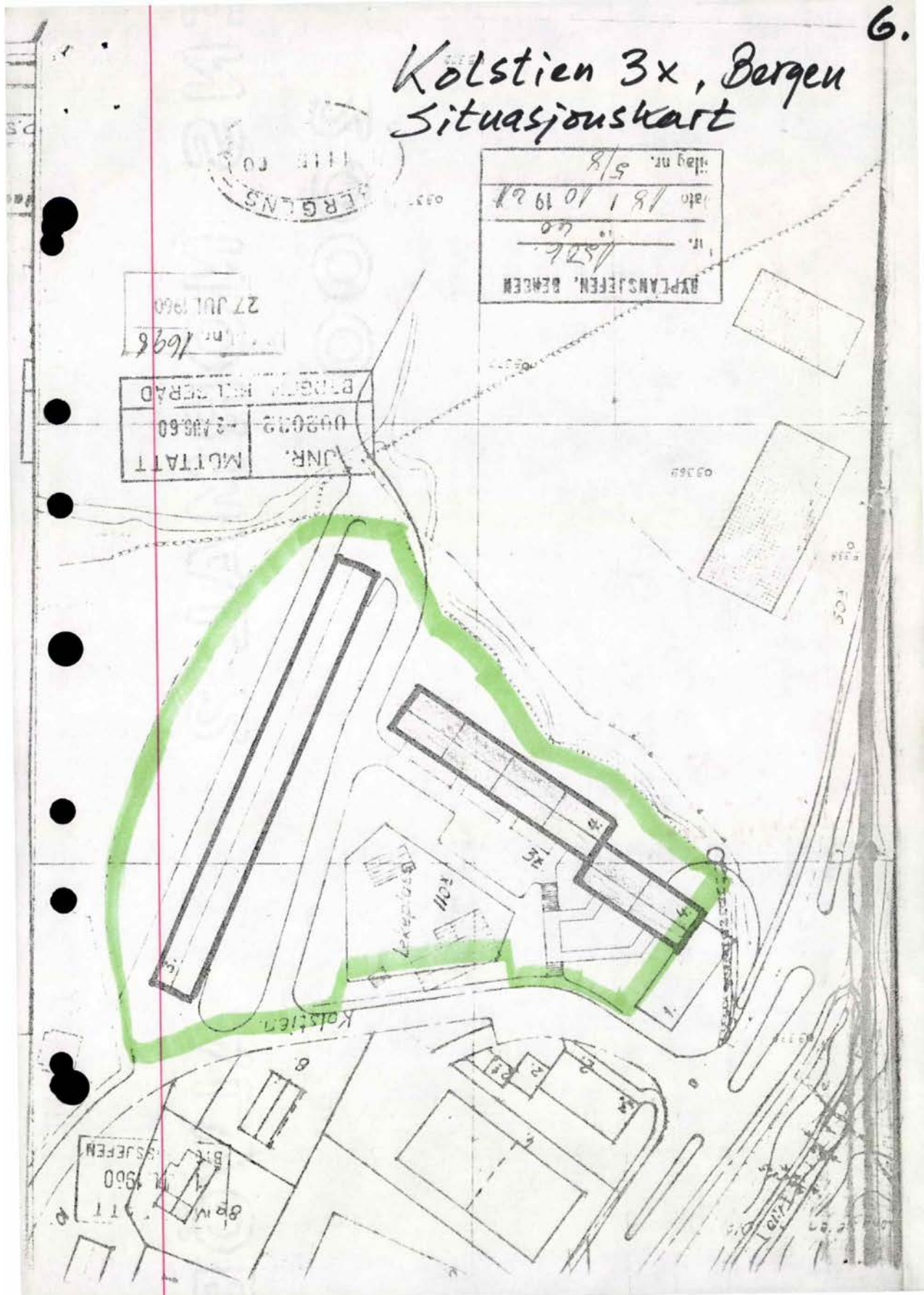


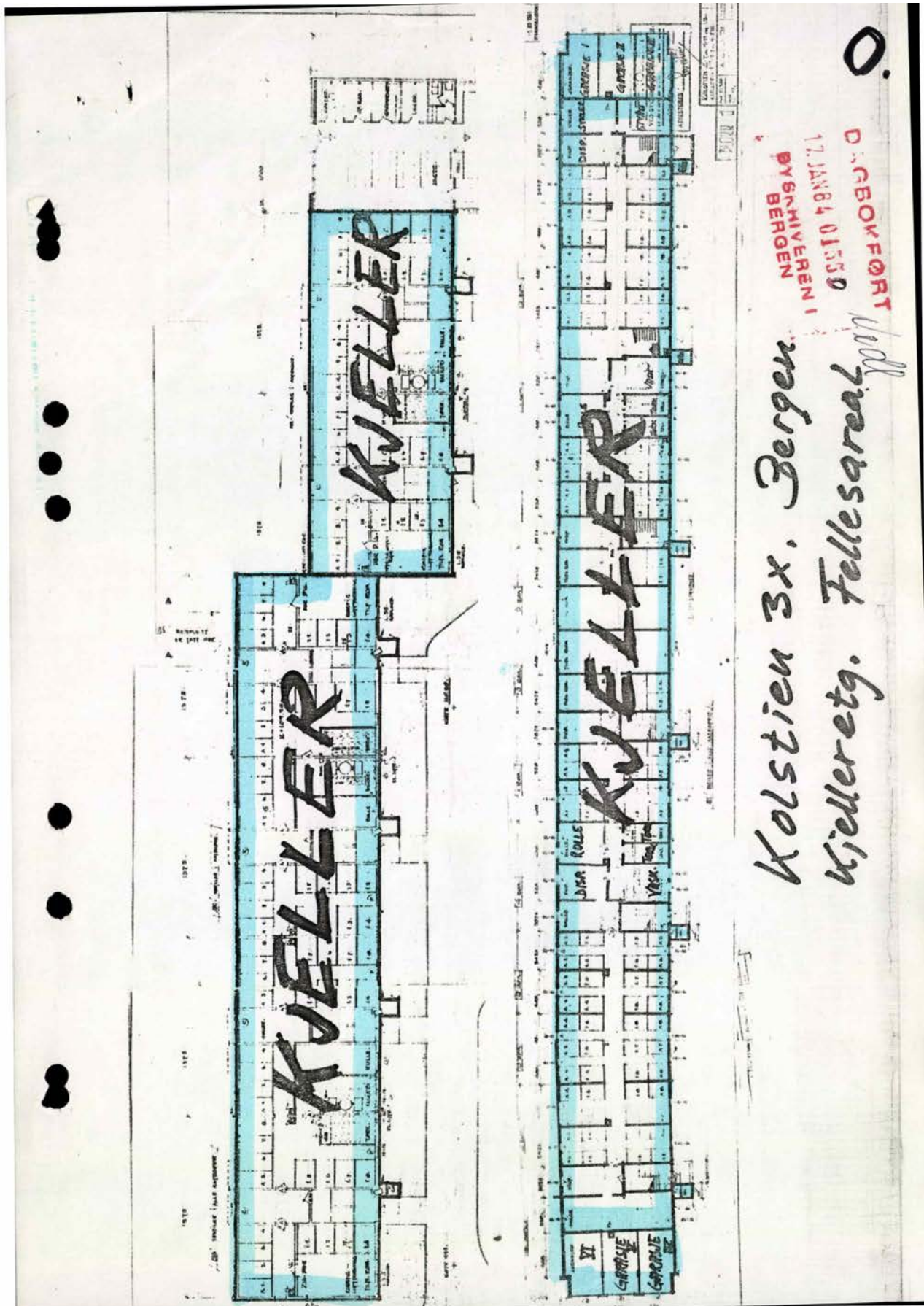


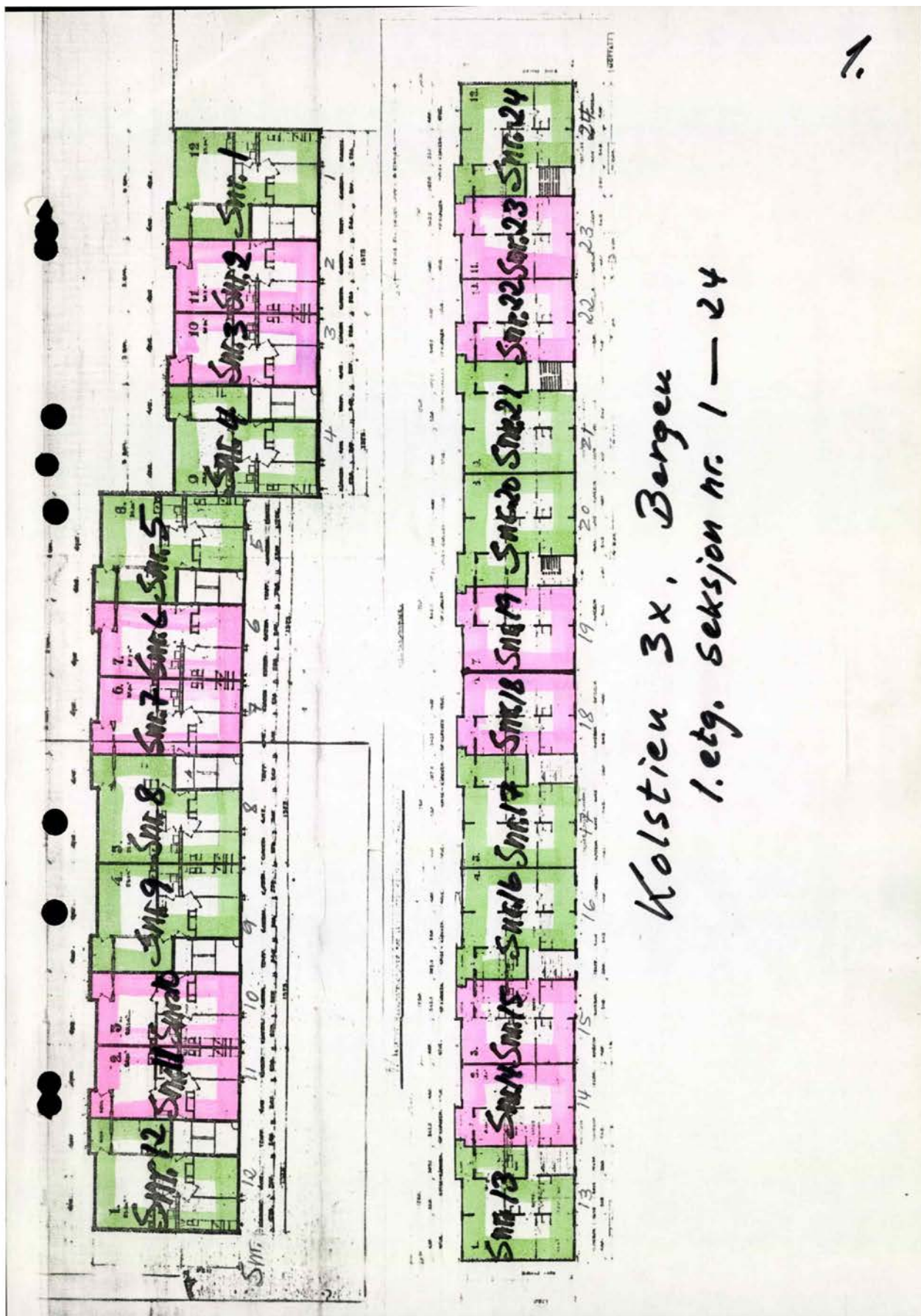


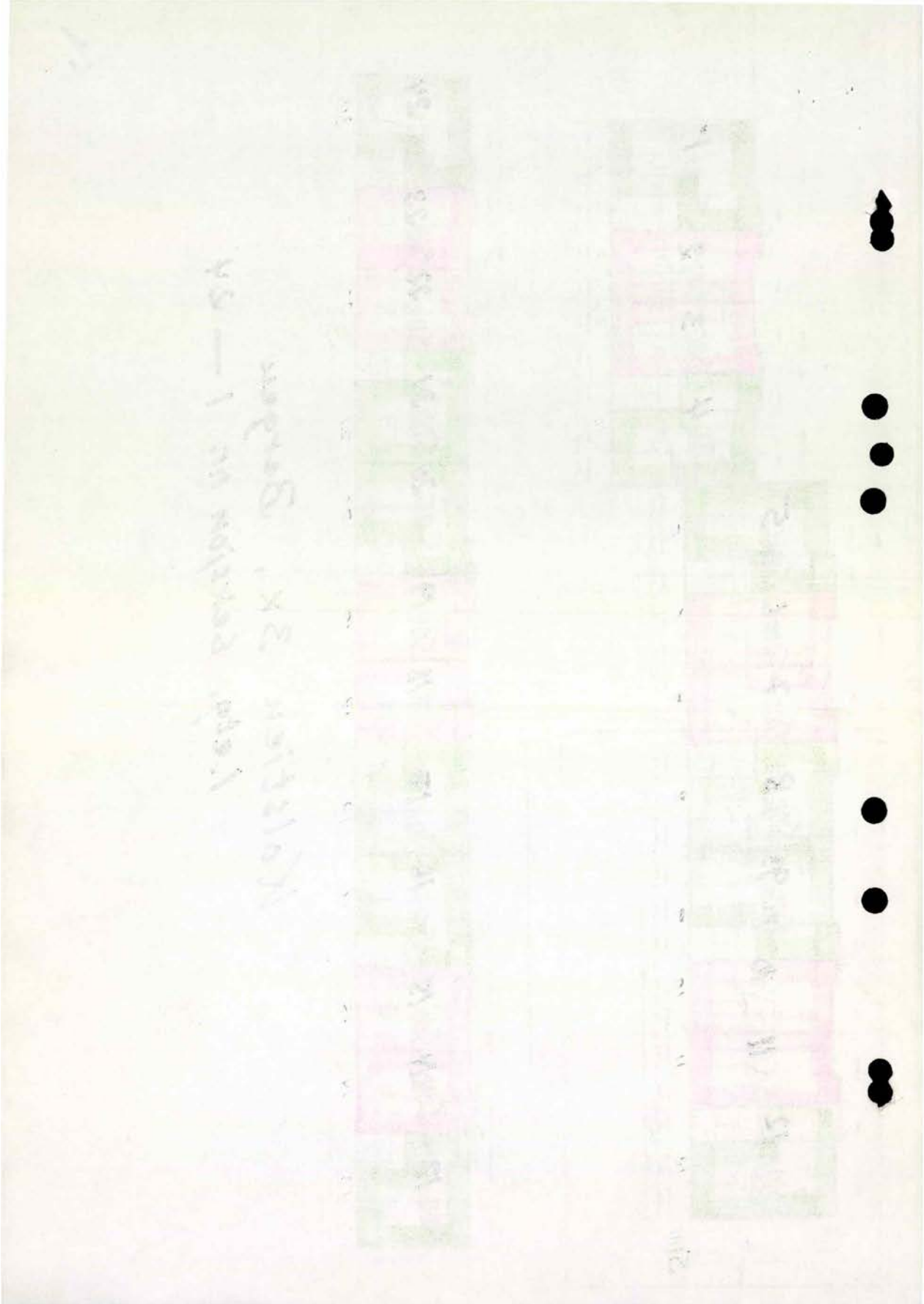


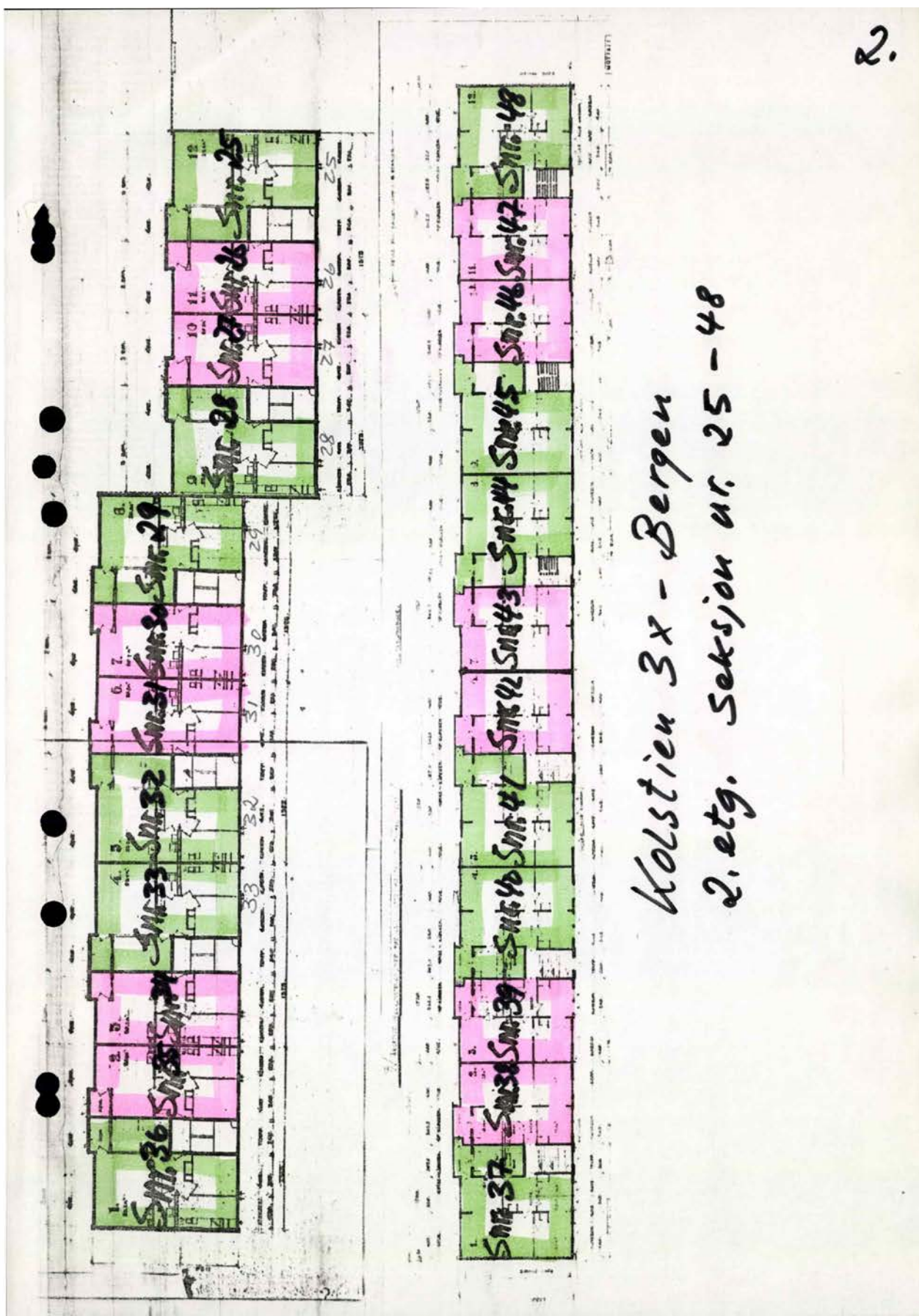


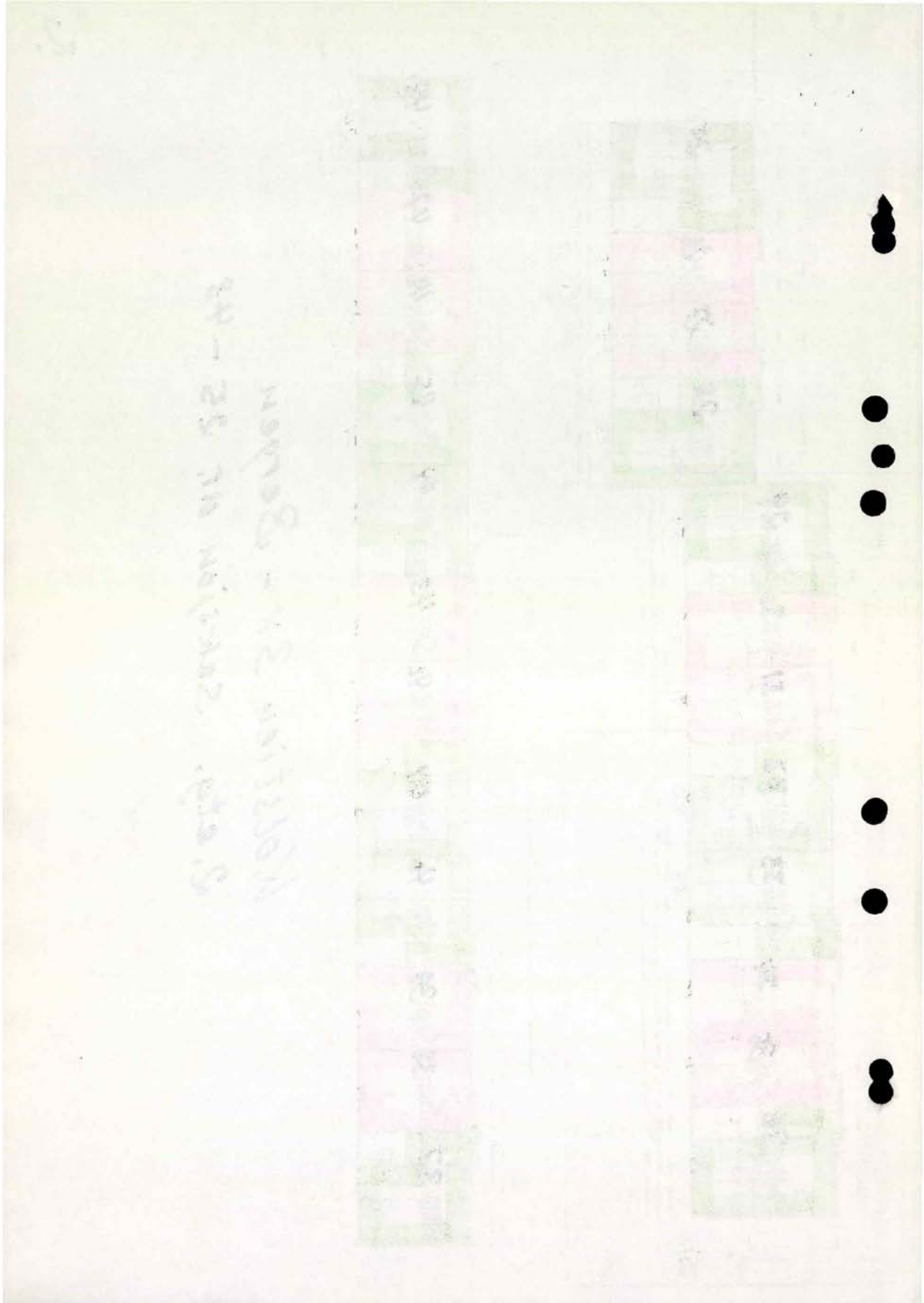


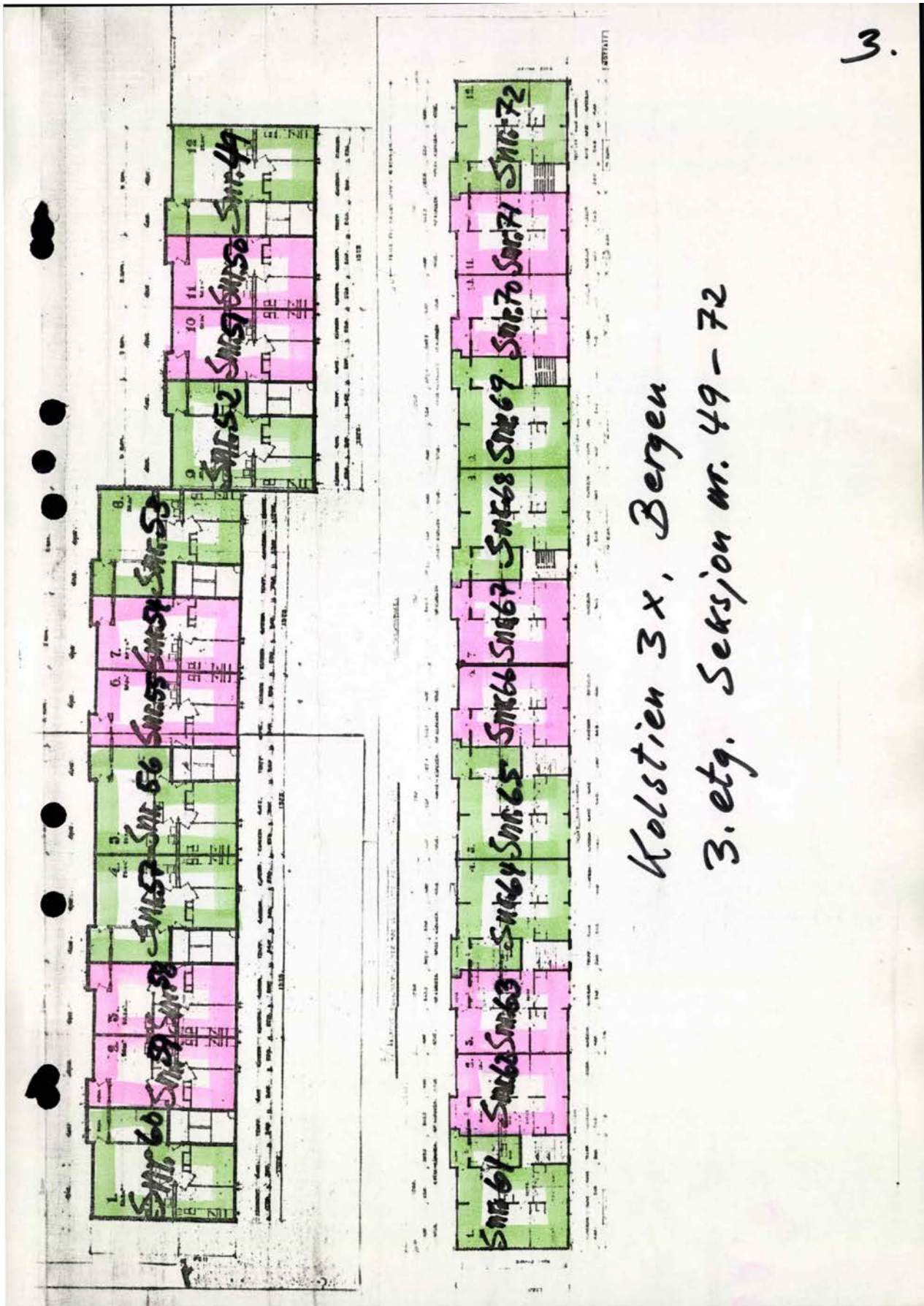


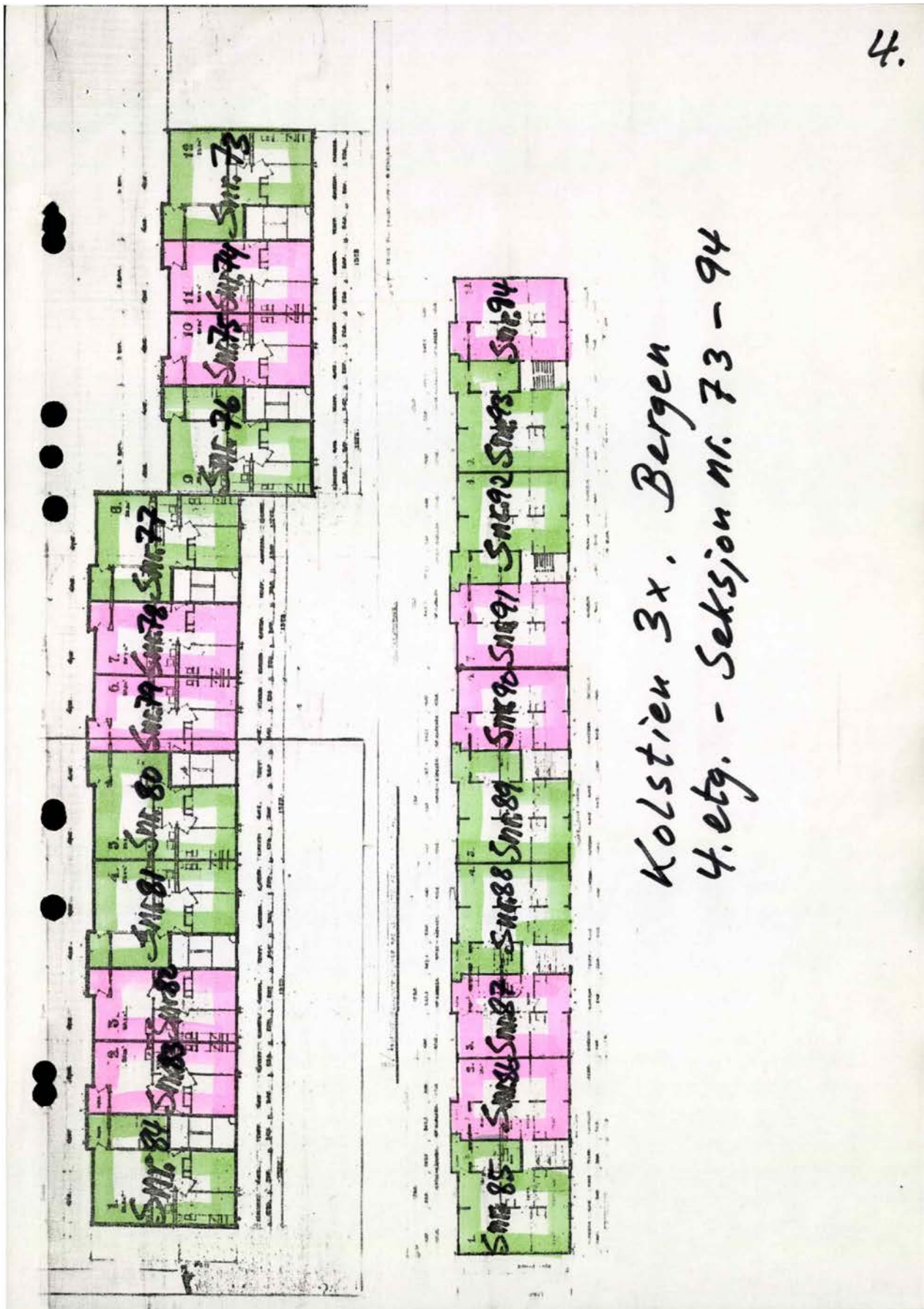






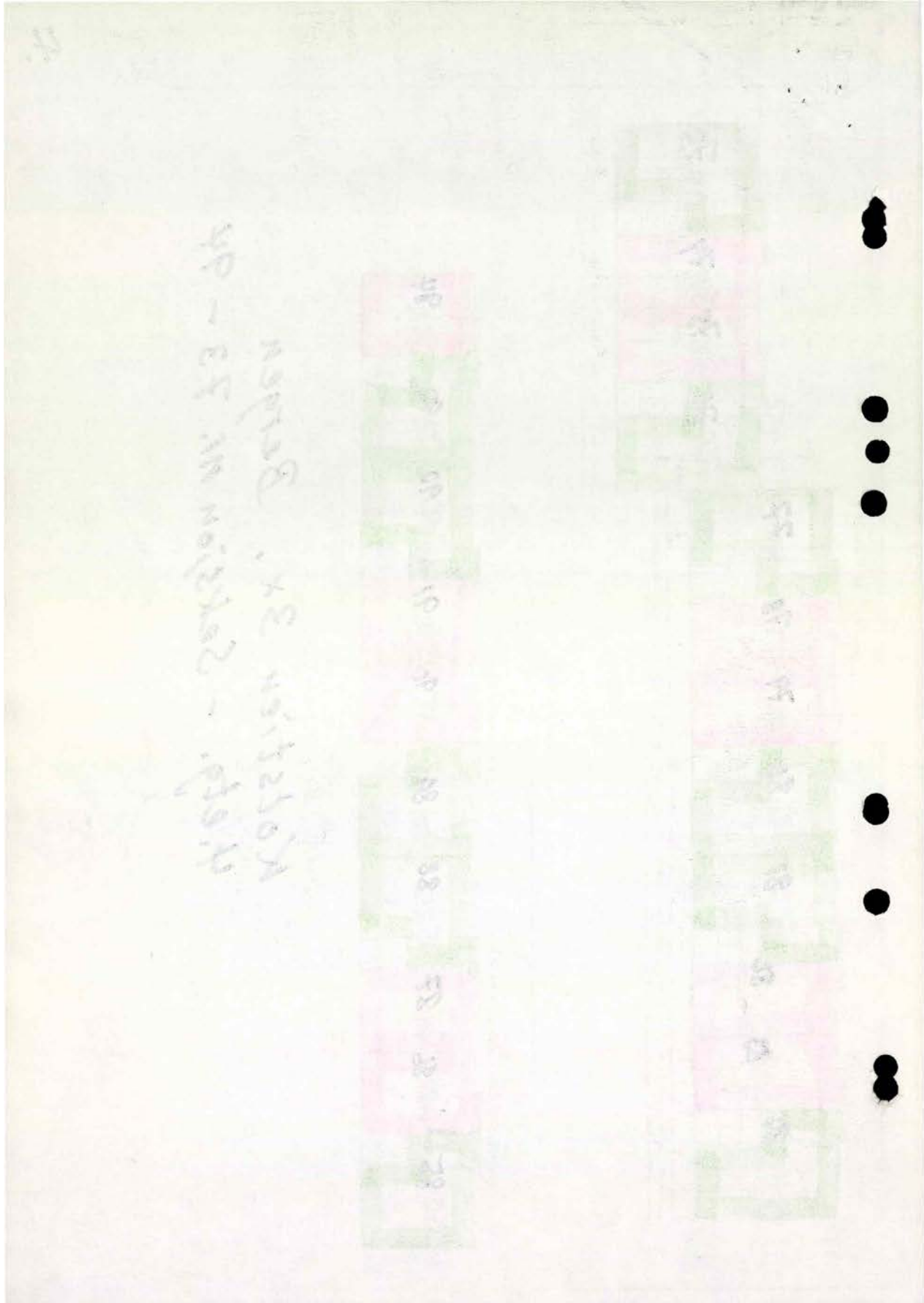


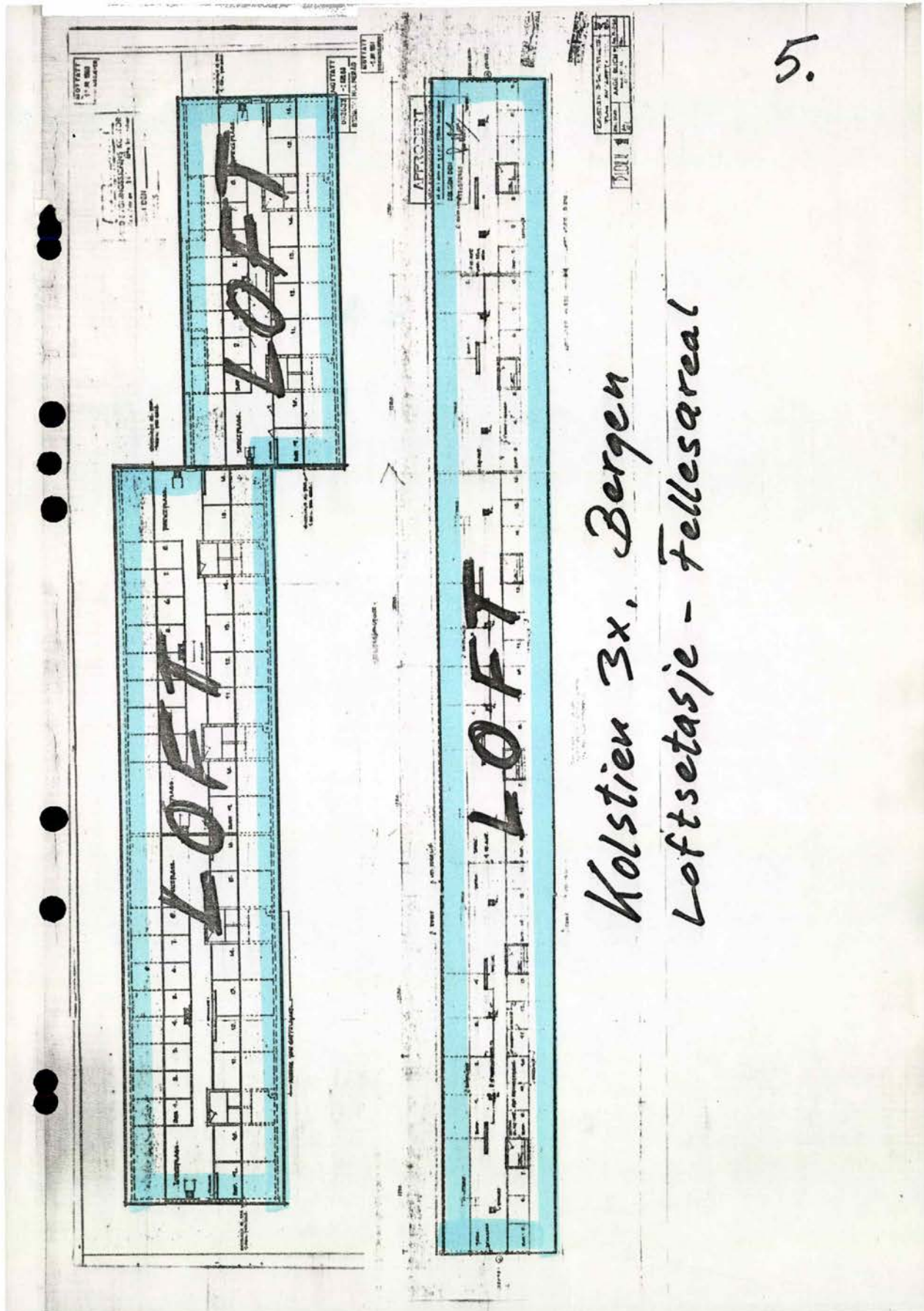


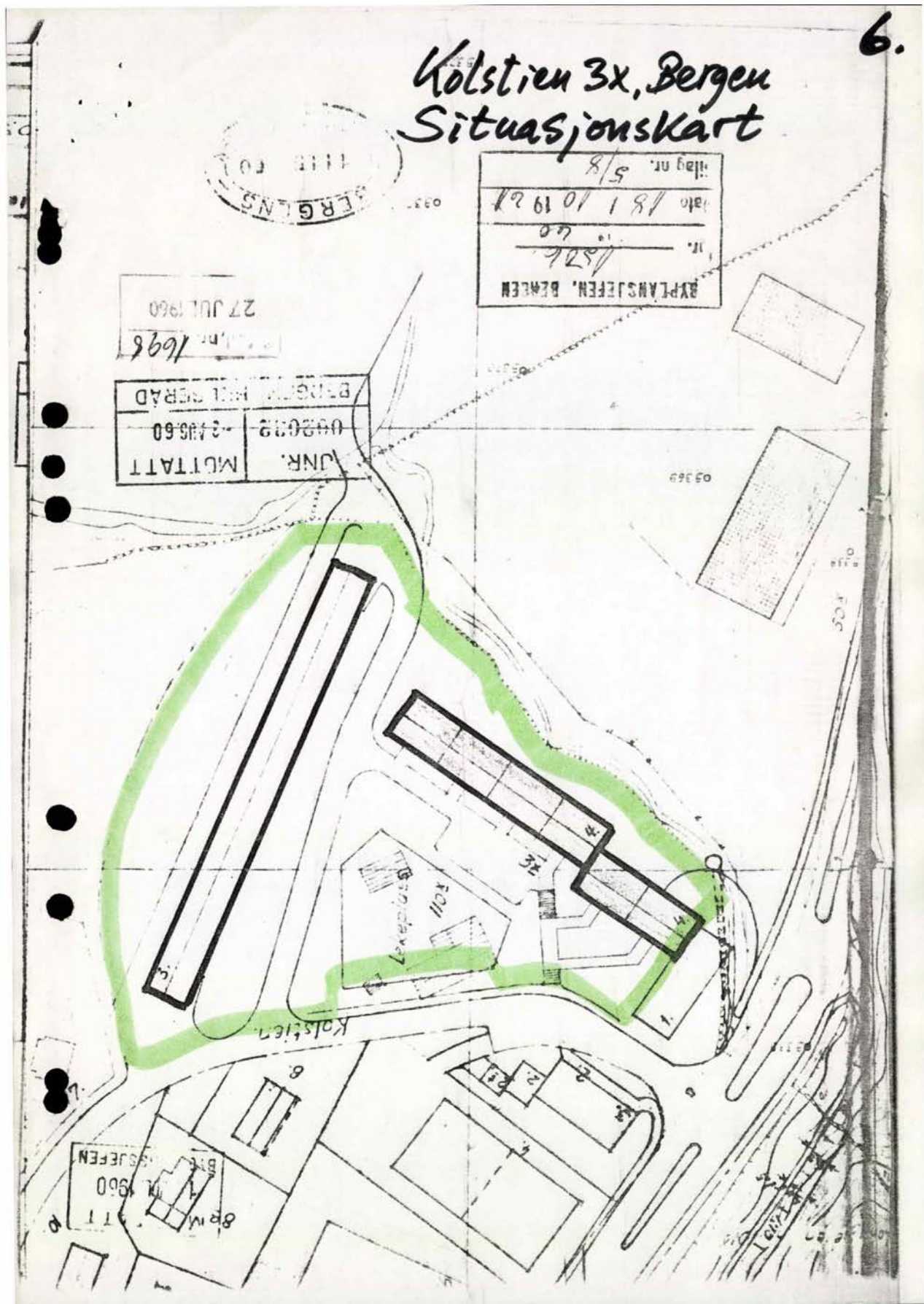


Kolstien 3x, Bergen
4. etg. - Seksjon nr. 73 - 94

4.









DAGFINN MJELDE STATS-AUTORISERT EIENDOMSMEGLER - MNEF
 Byskhiveren 17, 5001 BERGEN - TELEFON (05) 317033
 Strandgt. 1,

REKOMMANDERT

DAGBOKFØRT
 17. JAN 84 01550
 BYSKHIVEREN I
 BERGEN
Veal

Bergen kommune
 Teknisk avdeling
 v./ kommunaldirektør M. Grindheim
 5000 Bergen

Bergen, 11. april 1983

Melding i henhold til lov om eierseksjoner § 5, nr. 4,
 4. ledd, vedrørende KOLSTIEN 3X (Kolstien nr. 3a, 3b, 3c, 3d,
 3e, 3f, og 5, 7, 9, 11, 13, 15) i Bergen

Etter fullmakt fra Kolstien Borettslag meddeler undertegnede
 herved at begjæring om oppdeling av bygningene på eiendommen
 i eierseksjoner vil kunne bli innsendt.

Jeg tillater meg herved å be Bergen kommune om å undertegne neden-
 stående bekreftelse på vedlagte kopi av dette brev og returnere
 denne til meg.

Med hilsen
Dagfinn Mjelde
DAGFINN MJELDE
 Statsaut. eiendomsmegler

BEKREFTELSE:

Bergen kommune bekrefter herved at ovenstående melding er
 mottatt. Bestemmelserne i eierseksjonslovens § 5, 3. og 4. ledd
 er ikke til hinder for oppdeling av ovennevnte eiendom i
 eierseksjoner.

Bergen, 6. mai 1983

RÅDMANNEN I BERGEN
 TEKNISK AVDELING
Henrik Brown
 Henrik Brown
 konsulent

DAGFINN MJELDE

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER - MNEI

BERGEN 4000 BERGEN 5001 BERGEN TELEFON 051 21 61 51

EROMHANDERT

DAGBOKFØRT

17 JAN 84 01550

**BYSKRIVEREN I
BERGEN**

Bergen kommune
Teknisk avdeling
v./ kommunaldirektør H. Grindheim
5000 BERGEN

Bergen, 17. april 1983

Melding i henhold til lov om eierselskaper § 5, nr. 4,
4. ledd, vedrørende Kollstien 3X (Kollstien nr. 3a, 3b, 3c, 3d,
3e, 3f, og 5, 7, 9, 11, 13, 15) i Bergen

Etter fullmakt fra Kollstien Borettslag meddeler undertegnede
herved at begjæring om oppdeling av bygningene på eiendommen
i eierselskaper vil kunne bli innsendt.

Jeg tillater meg herved å be Bergen kommune å undertegne med-
stående bekreftelse på vedlagte kopi av dette brev og returnere
denne til meg.

Med hilsen
Dagfinn Mjelde
DAGFINN MJELDE
Statsaut. eiendomsmegler

KOPI AV
DÅRLIG ORIGINAL

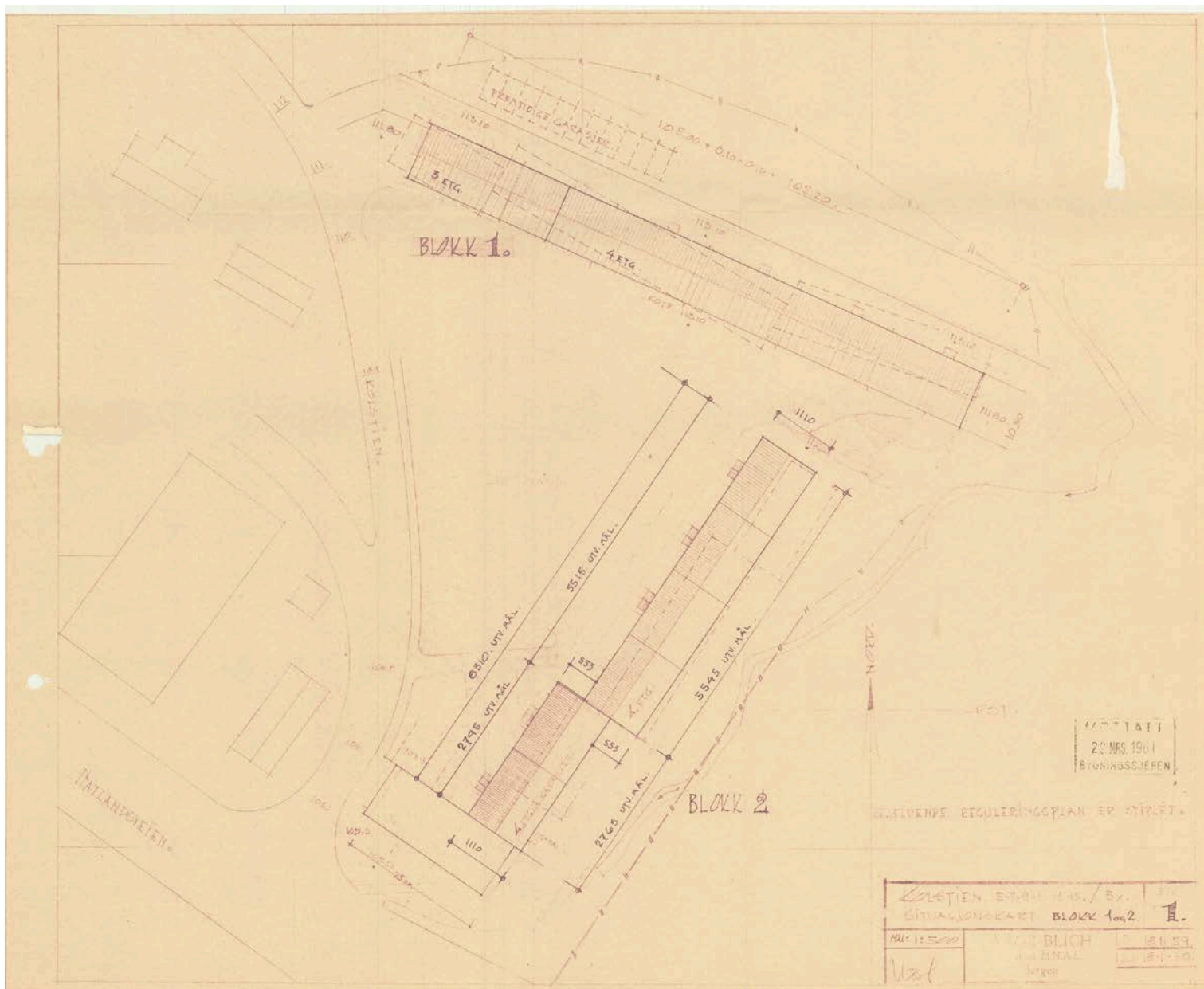
BEKREFTELSE

Bergen kommune bekrefter herved at ovenstående melding er
mottatt. Bestemmelse i eierselskapslovens § 5, 3. og 4. ledd
er ikke til hinder for oppdeling av ovennevnte eiendom i
eierselskaper.

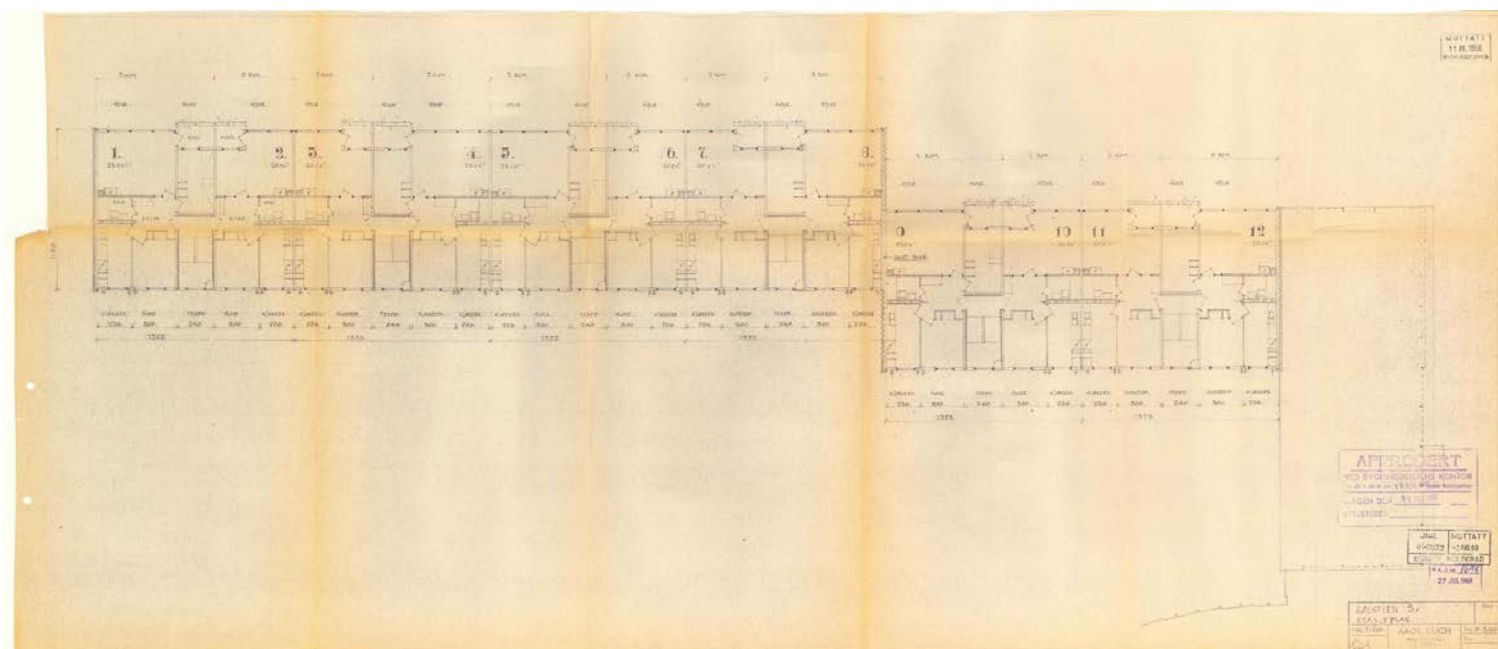
Bergen, 6. mai 1983

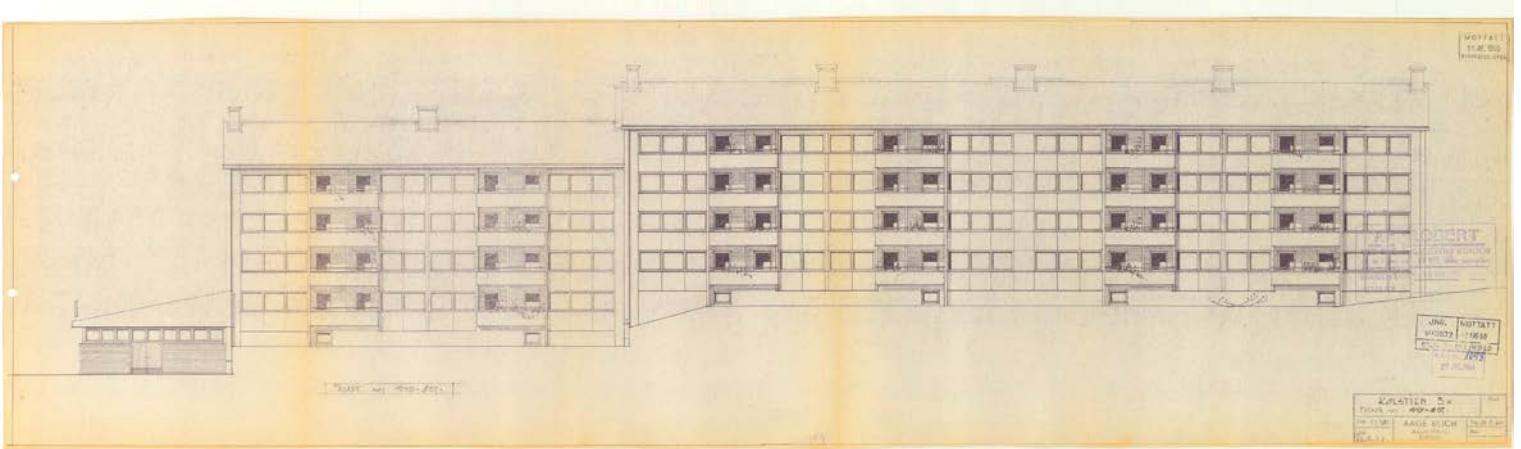
RÅDMANNEN I BERGEN
TEKNISK AVDELING

Henrik Brown
Henrik Brown
konsulent



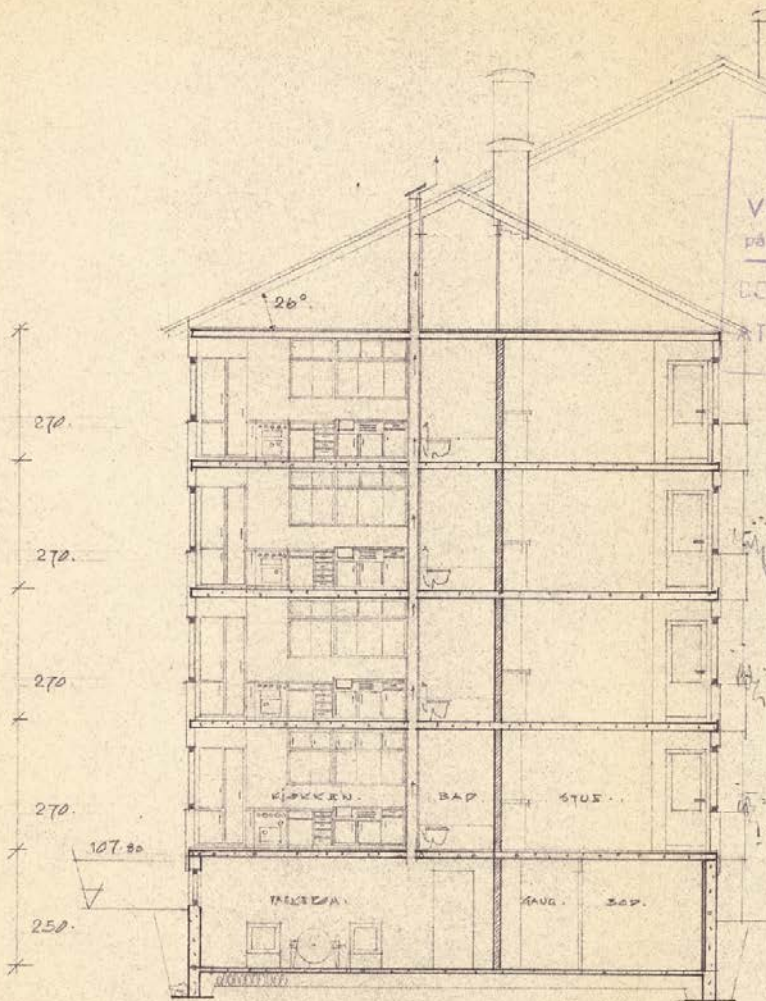






MOTTATT
11. JUL 1960
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av W 8 NOV 1961 sette betingelser
BERGEN DEN W 8 NOV 1961
ATTESTERES _____



JNR.	MOTTATT
002032	-3 AUG. 60
BERGEN KILSERÅD	

G.A.J. nr. 1698
27 JUL 1960

KØLSTIEN 3x.
SNITT A-A

Blad



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. K o l s t i e n 1 og 3x.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 8. juli 1960
fra Mr. Kolstien 3x (byggeloselskap) v/ arkitekt Aage Blich
approberte byggeforetagende:

4-etasjes murbygning m/ butikkfløy er lovlig -
jfr. tinglest deklarasjon.

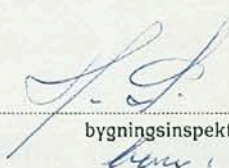
Der er besiktiget 12 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg. <u>12</u>	8. etg.
1. etg. <u>12</u>	5. "	9. "
2. " <u>12</u>	6. "	10. "
3. " <u>12</u>	7. "	11. "

Dessuten Elektr. vaskerianlegg, 48 stk. komb. bad og w.c.er.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 1. april 1965.


bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og
kan tas i bruk.

Bergen den 2/4 1965

Tom Doran (sign)
bygningssjef

Sendt h. v. adv. Rolf Langhor 2/4-65.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 25.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 161 Bruksnr.: 1043 Seksjonsnr.: 49

Adresse: Kolstien 3F, 5097 BERGEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1043/0/0
Utlistet 25. september 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260867036	Grunneiendom	0	Ja	9 472,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		100,0 %

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
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	16,8 %
70680000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1032 MFL., NATTLANDSVEIEN	202220644	1,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre forfettingssone	Y	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	87,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	92,0 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	8,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	92,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
--------	----------	----------	------------	--------

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9850000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94 MFL., NATTLANDSFJELLET	3	199614238
8390001	31	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 22	3	200015490
30120000	30	ÅRSTAD. GNR 11, NATTLANDSFJELLET (tidligere O-30)	3	-
30780000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 182, ØVRE NATTLAND	3	-
8395000	31	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 358 MFL., KOLSTIBOTN BO- OG SERVICESENTER	3	190330178
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
3750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN 2, FORRETNING- OG KONTORBYGG, REGULERINGSENDRING	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3	200810480
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
10520400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1032 OG 1033, NATTLANDSVEIEN 150, OFFENTLIG PLAN	3	199901739
66470000	35	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 28 MFL., NATTLANDSFJELLET	5	202220522

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/862	139239369	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2022	-
160/862	139239350-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	17.11.2022	202223729
160/858	139803051	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	21.01.2021	202025590

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 25. september 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 begrensningsslinje 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.

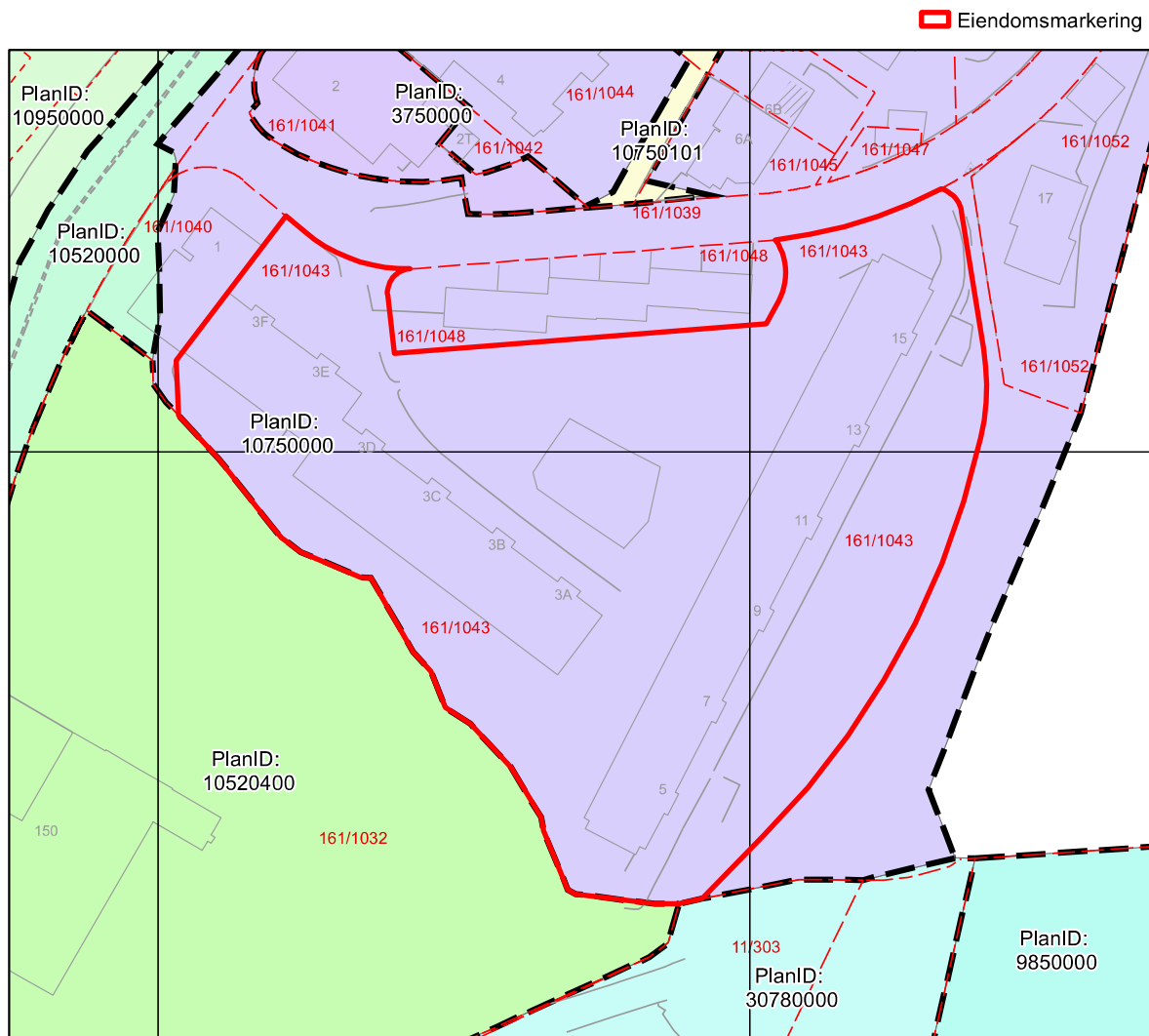
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Dato: 25.09.2025 Adresse: Kolstien 3F m.fl.

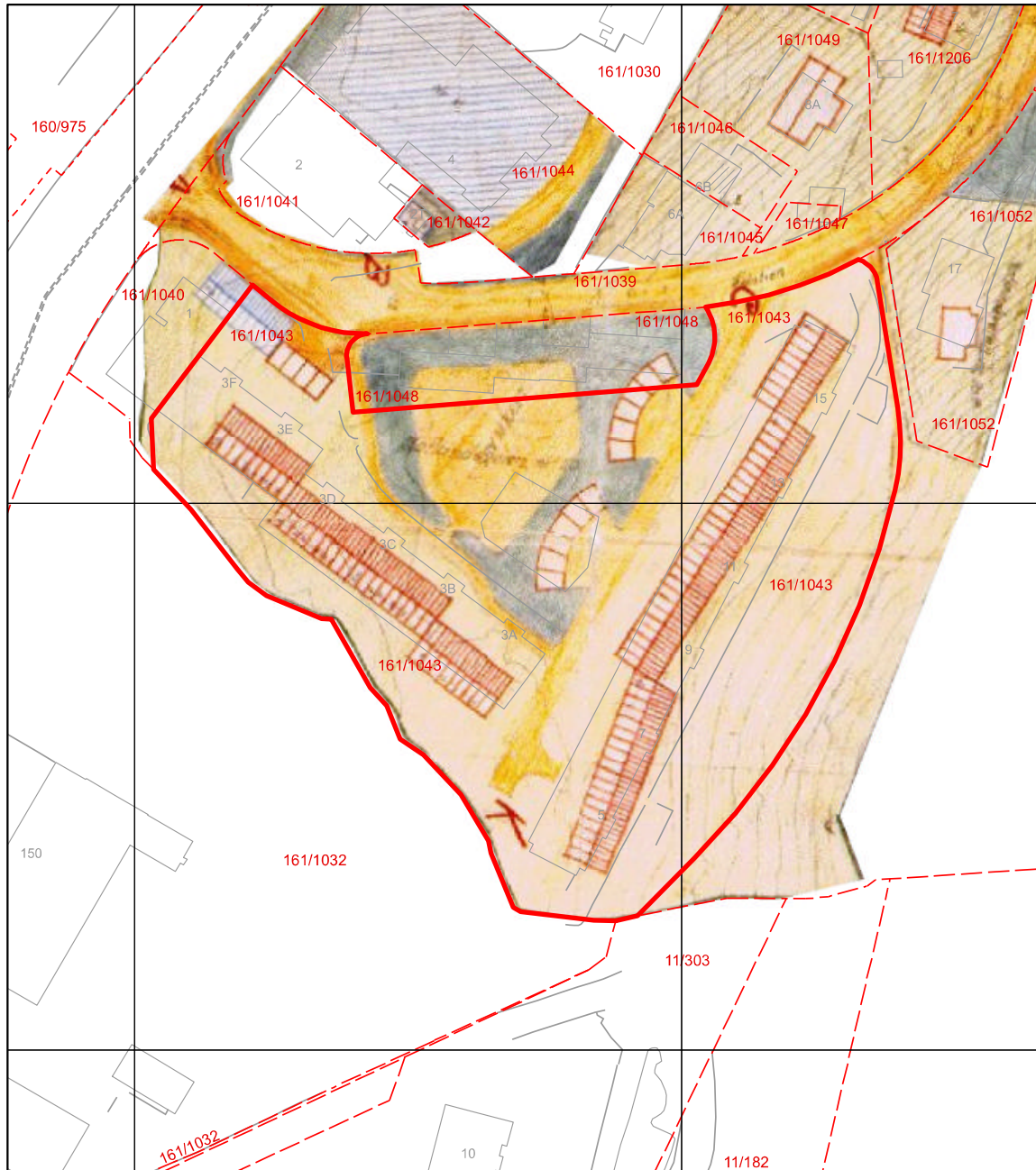
Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520400, 10750000, 30780000





Adresse: Kolstien 3F m.fl.

☐ Eiendomsmarkering



KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN. FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN.

M. 1-500.

	NY BEBYGGELSE		BUTIKKER
	GARASJER		PRIVATE GRØNTAREALER
	GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE		FELLES — " —
	LETT INDUSTRI		EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN
	UTSKILTE TOMTER		

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 23. JUNI 1953

RETTE 10-8-1953

Spillet



BERGEN
KOMMUNE

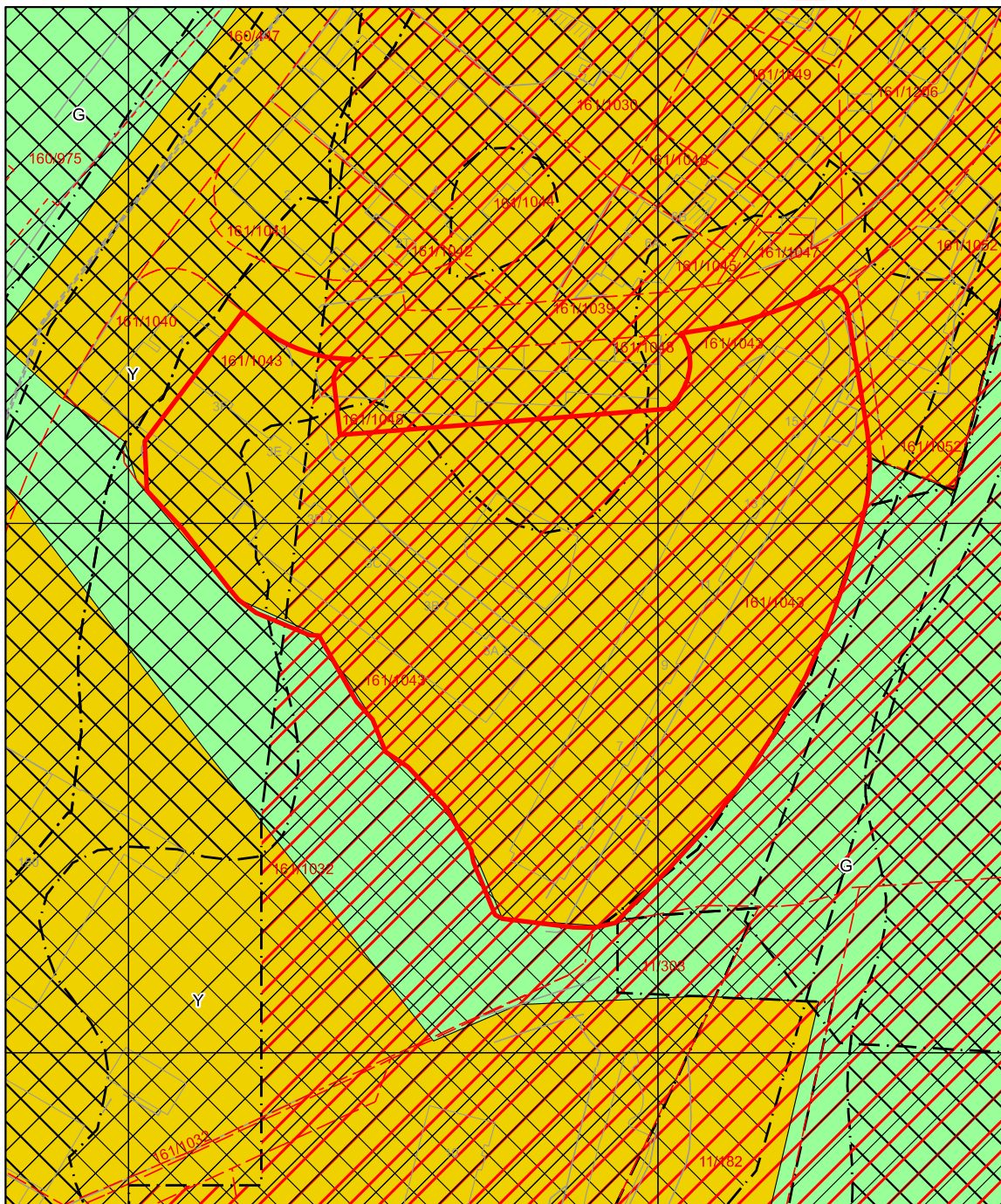
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0
Dato: 25.09.2025 Adresse: Kolstien 3F m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn naturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone


Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.09.2025

Arealplan-ID: 9730000

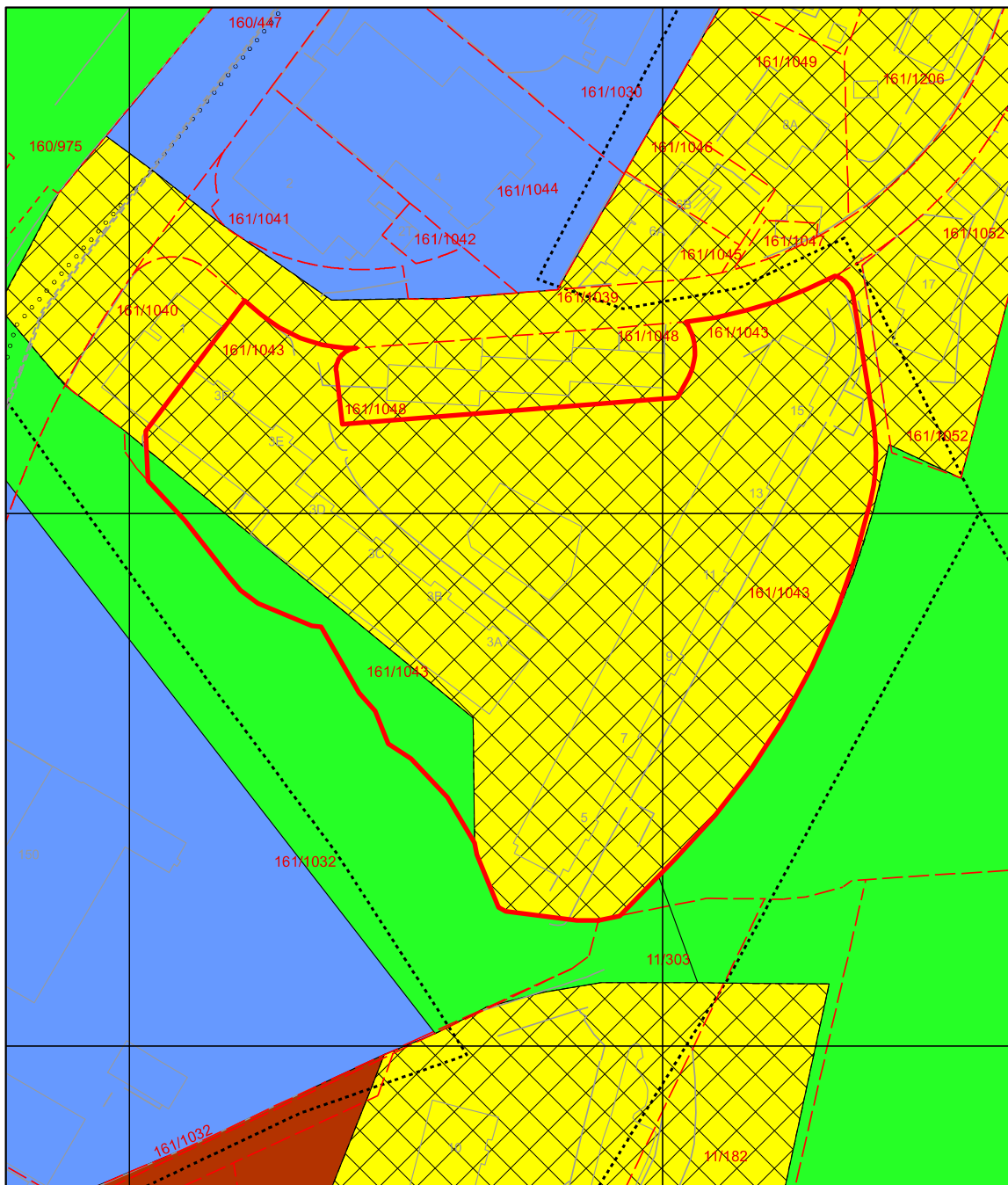
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043/0/0

Adresse: Kolstien 3F m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Industri (N)

 Bygninger, allmenntilgjengelig (N)

 Friområde (N)



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

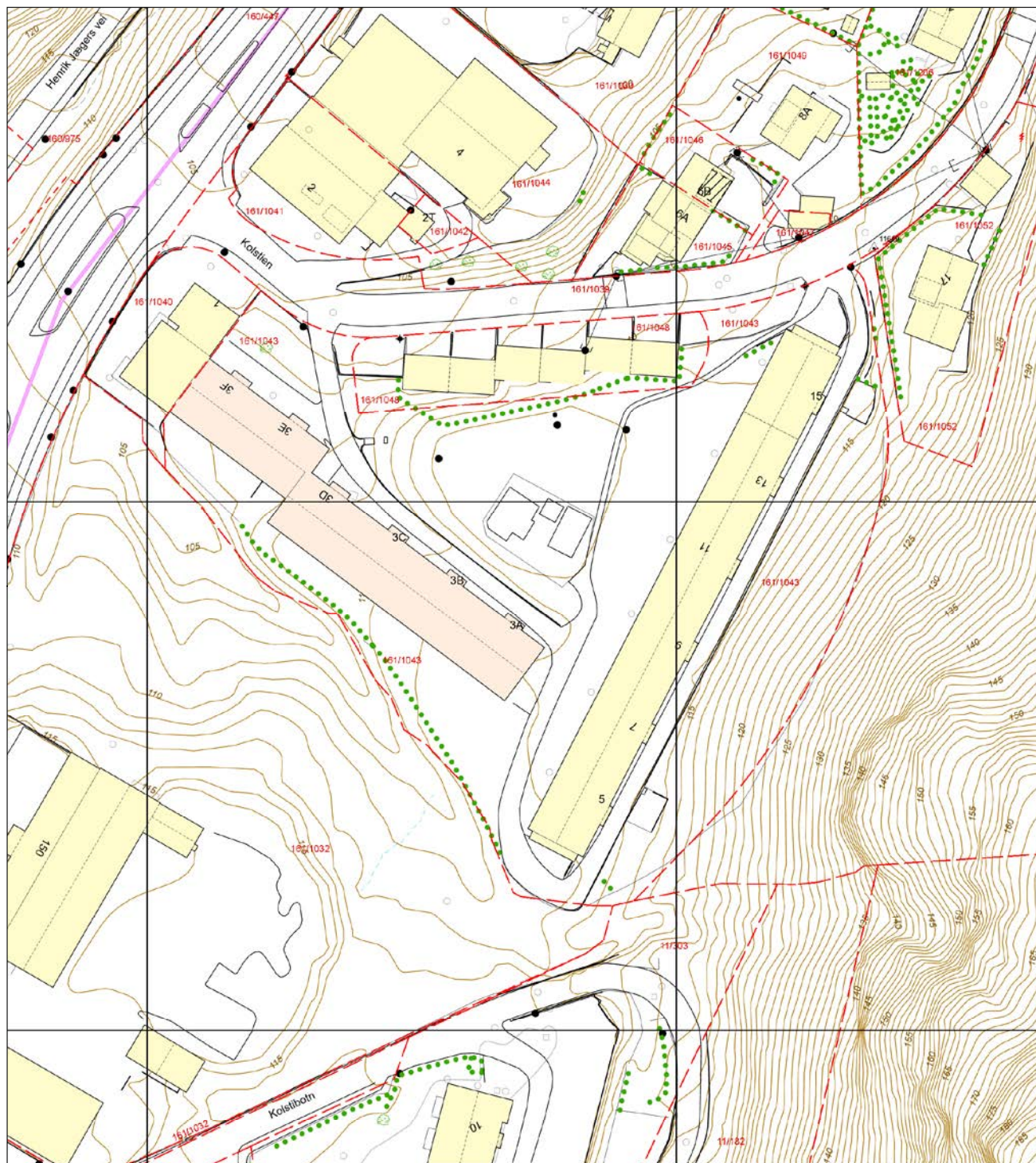
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 25.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1043/0/49

Adresse: Kolstien 3F, 5097 BERGEN



— 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	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

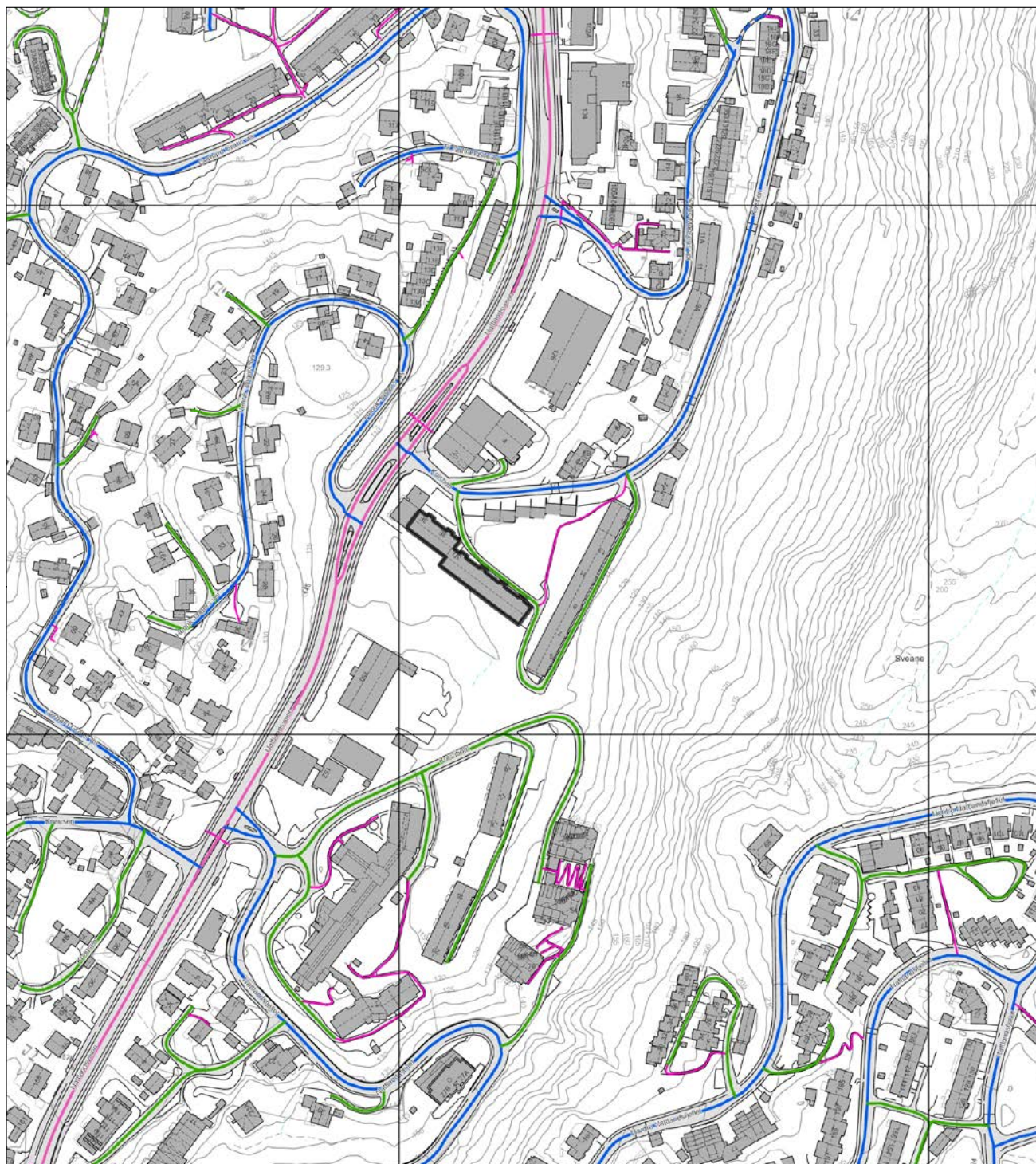
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 25.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1043/0/49

Adresse: Kolstien 3F, 5097 BERGEN



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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00161-1043-0000-049
Eiendommens adresse	Kolstien 3F
Eier	Jonas Morten Rossland , Kolstien 3 F , 5097 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1750242KR	0.0026	4 550,00	1 137,50
Abonnementsgebyr vann	4927m2	7.71	877,42	221,15
Stipulert mengde vann	6405m3	11.44	1 692,45	426,59
Abonnementsgebyr avløp	4927m2	10.62	1 208,59	304,63
Stipulert mengde avløp	6405m3	15.64	2 313,81	583,20
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall minstepris 1tømm.pr uke	1 enhet	3089.34	3 089,34	772,33
Total ekskl. mva			13 836,61	3 471,65
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Sameiet Kolstien 3x innkalles herved til ekstraordinært årsmøte tirsdag 25.02.2025 kl 18:00.

Årsmøte vil bli holdt i Erleveien 16, Landåstorget seniorsenter

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Garasjeanlegg

3 Balkonger

Årsmøte kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver sameier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en seksjon i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

11.02.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg med vedlegg fra Norconsult og Kepla, og fullmaktsskjema

2. Garasjeanlegg

Styret i sameiet Kolstien 3x har engasjert Norconsult for å utrede bygging av et garasjeanlegg. Ifølge Norconsult er det mulighet for totalt 87 parkeringsplasser, hvor 22 plasser knyttes til HC/gjesteparkering. Foreløpig kalkyle estimerer kostnadene knyttet til anlegget til cirka 66 000 000 kroner inkl. mva., som gir en kostnad per parkeringsplass på cirka 795 000 kroner.

Styret viser til vedlagt skriv fra Norconsult "Orientering til generalforsamling" for nærmere beskrivelse av saken.

Styrets innstilling: Styret i Sameiget Kolstien 3x sin innstilling til denne saken er å tilrå ekstraordinært årsmøte å ikke gå vidare med arbeid knytt til garasjeanlegg.

Det er ein reguleringsplan under arbeid som omhandlar sykkelveg i Nattlandsveien, som er fylkesveg, som også trekk inn på området der garasjeanlegg er planlagt. For å komme inn i denne reguleringsplanen forutsette det å investere i nye potensielt kostbare trafikkanalysar, søknadsprosessar mm, som igjen ikkje kan garantere for ein godkjent reguleringsplan. Som følge av fleire usikkerhetsmoment knytt til pågåande uferdige reguleringsplanar og utgifter til dette arbeidet anbefaler styret å avvente vidare arbeid med garasjeanlegg.

3. Balkonger

Styret i sameiet Kolstien 3x har engasjert Kepla for vurdering av behov for vedlikehold av balkonger og mulighet for utvidelse av balkongene. Kepla konkluderer med at nødvendig vedlikehold har en kostnadsramme på 8 til 10 millioner kroner inkl. mva. En utvidelse av balkongene med cirka 80 centimeter er estimert til kr 23,2 millioner inkl. mva. Arbeidet med balkongene skal finansieres gjennom lånoptak.

Nødvendig vedlikehold må utføres, og styret i sameiet har fullmakt til å inngå avtaler som gjelder nødvendig vedlikehold.

En utvidelse av balkongene er en oppgradering. Ekstraordinært årsmøte må i dag stemme over om dere ønsker en utvidelse av balkongene.

Styret viser til vedlagt skriv fra Kepla "Orientering om rehabilitering og utvidelse av balkonger" med vedlegg for nærmere beskrivelse av saken.

Styrets innstilling: Styrets innstilling i saken er at nødvendig vedlikehold av balkongene må utføres. Styret ber ekstraordinært årsmøte om å stemme over om dere i tillegg ønsker utvidelse av balkongene.

**Kort redegjørelse for videre arbeid utført av Norconsult for Sameiet Kolstien 3X:**

- Optimalisering av parkeringsanlegg for maksimalt antall parkeringsplasser
- Revidert Kalkyle m/ kostnad for kjøp av tomt og etablering av ny Trafo
- Gjennomføring av forhåndskonferanse Bergen Kommune
- Møte med Vestland Fylkeskommune knyttet til pågående reguleringsplan

Oppsummerte resultater:

- Bergen Kommune vil kreve tilretteleggelse av 9 HC parkering og 13 Gjesteparkering
- Det gir totalt 87 antall parkeringsplasser hvor 22 knyttes til HC/Gjesteparkering
- Bergen Kommune og VLFK mener prosjektet er godt tilpasset situasjonen
- Vestland Fylkeskommune krever ytterligere analyser (Mobilitet/Trafikk) for å uttale seg om tiltaket i forhold til pågående reguleringsplan.

Kalkyle:

- Revidert Kalkyle gir en Entrepreniskostnad på ca. Mnok 44.-
- Sum Kalkyle inkl. MVA og usikkerhetsavsetning estimert til Mnok 66.-
- Det gir en kostnad per parkeringsplass på ca. 795,000.-

Usikkerheter i prosjektet:

- Komplisert og omfattende byggesak med mange dispensasjoner. Usikkert utfall
- Grensesnitt pågående reguleringsplan og tidsbilde knyttet til planen

Finansiering:

- Bygging av anlegget vil kreve opptil 40% egenfinansiering
- Sameiets tomt er en festetomt. Kjøp eller avtale med eier må undersøkes.
- Alternativ finansiering kan være ekstern eier og salg/utleie til sameiet/enkeltpersoner

Konklusjon:

Usikkerhet knyttet til finansiering og tillatelse av tiltak ift. byggesak og pågående reguleringsarbeider er redegjort for. Påløpte kostnader Norconsult: ca. 145,000.- (eks mva).

Norconsult kan etter ønske bistå videre med undersøkning av alternativ finansiering- og gjennomføringsmodeller, samt andre analyser (mobilitet/trafikk) for videre avklaringer rundt mulighetene for å kunne realisere et prosjekt. Vi kan også vurdere muligheter for å etablere et enklere parkeringsanlegg kun på ekst. garasjetomt. Da i form av overflateparkering/carports el.

Mvh Pål Bjørkhaug

Norconsult Norge AS.



SAMEIET KOLSTIEN 3X – ORIENTERING OM REHABILITERING OG UTVIDELSE AV BALKONGER.

Styret i sameiet Kolstien 3X har i 2024 gjennomført en tilstandsvurdering av balkongene, og har avdekket behov for rehabilitering. Årsak til rehabiliteringsbehovet er relatert til betong- og armeringsskader, sikkerhetsmessige forhold, slitasje og aldring.

Ved årsmøtet i 2024, ble det i tillegg vedtatt å vurdere mulighetene for utvidelse av balkongene for å øke bocomforten og bruksmulighet.

På oppdrag for sameiet har Kepla AS foretatt prosjektering og gjennomført tilbudskonkurranse for følgende alternativer:

Nødvendig vedlikehold

- Rehabilitering av eksisterende balkonger og rekkverk.
 - Utbedring av påviste betong og armeringsskader
 - Rehabilitering av rekkverk med forutsatt gjenbruk av utvendig platekledning
 - Øke høyde på rekkverk (ca. 10-20cm) med montering av nye håndløpere i metall
 - Male balkonggulv, tak og vegger
 - Utskifting av fasadeplater på utv. boder ved blokk 1 (Kolstien 7-15)

Utvidelse av balkonger

- Etablere nye balkonger i henhold til vedlagte skisser
 - Fjerne eksisterende betongbalkonger og rekkverk
 - Nye balkong, utvidelse av eksisterende størrelse med ca. 80cm i dybde
 - Nye rekkverk med tilsvarende type utv. Platekledning som eksisterende
 - Forbedring av isolasjon mellom balkong og gulv/vegg
 - Nye boder på balkonger ved blokk 1 (Kolstien 7-15)
 - Nye balkonger utføres i stålprofilramme med slett betongoverflate

Det er gitt offentlig tillatelse på utvidelse av balkongene, med grunnlag i vedlagte kopi av søknadstegninger fra arkitekt.

Kostnadsestimat og finansiering

I det følgende budsjettet, er det medtatt alle omkostninger inkludert tilbud fra entreprenør, prosjekteringskostnader, administrasjon av arbeidene, reserver for uforutsette kostnader, samt antatt prisstigning i byggeperioden.

Budsjettkostnad pr balkong

Budsjettkostnader med rehabilitering av eksisterende balkonger, vil være i størrelsesorden kr. 8 – 10 millioner inkl. mva. Pr. balkong vil dette utgjøre mellom kr. 81 000 – 94 000,- inkl. mva. Estimert husleieøkning for prosjektkostnader kr 8 millioner, er mellom kr. 484 – 765,-.

Budsjettkostnader for utvidelse av balkonger, er kr. 23,2 millioner inkl mva. Pr balkong vil dette utgjøre kr. 247 000, inkl. mva. Estimert husleieøkning, er mellom kr. 1 473 – 2 329,-.

Begge alternativene er med utgangspunkt i sameiets fordelingsbrøk, fullfinansiering og 8% nominell rente.

Videre prosess

Rehabilitering av eksisterende balkonger regnes som påkrevd vedlikehold, og vil bli igangsatt med oppstart i 2025.

Utvidelse av balkonger er å anse som en oppgradering, og er avhengig av vedtak i generalforsamling med 2/3 flertall.

Den videre prosessen for prosjektet vil være som følger:

1. **Kontraktsinngåelse** med entreprenør, og utarbeidelse av tidsplan
2. **Detaljprosjektering** for å fastsette endelige løsningsdetaljer.
3. **Søknadsprosess** med innsending av igangsettelsessøknad for godkjenning (**gjelder kun utvidelse**)
4. **Gjennomføring** av arbeidene er forventet å starte medio april og vare i ca. 6 mnd
5. **Informasjon til beboere** det vil fortløpende bli sendt ut informasjon om fremdrift og praktiske forhold

For styret i sameiet Kolstien 3X
Bergen 11.02.2025

Vedlegg:

1. Illustrasjoner av balkongutvidelsen.

Illustrasjoner av balkongutvidelsen.



Illustrasjonen er kun ment som en visuell presentasjon og kan avvike fra faktisk utførelse

Side 7 av 13



Illustrasjonen er kun ment som en visuell presentasjon og kan avvike fra faktisk utførelse

Side 8 av 13

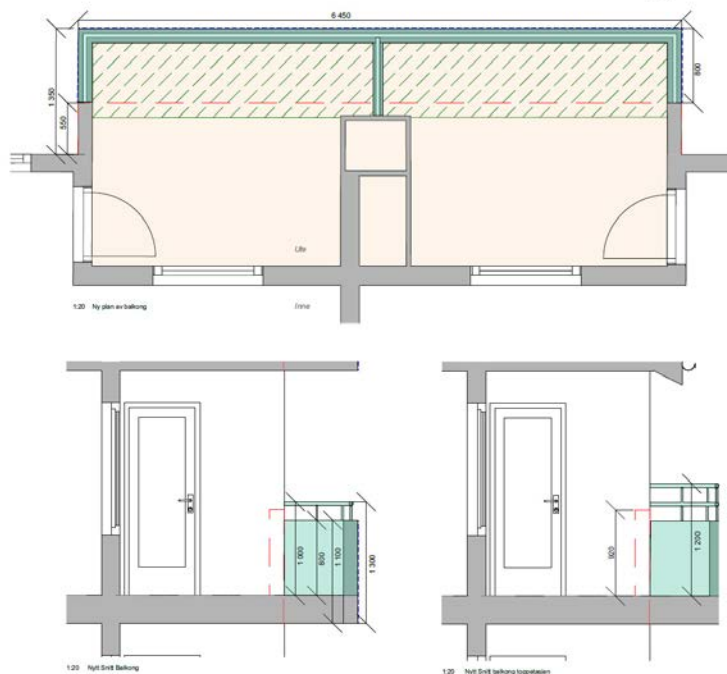


Illustrasjonen er kun ment som en visuell presentasjon og kan avvike fra faktisk utførelse
Side 9 av 13



Illustrasjonen er kun ment som en visuell presentasjon og kan avvike fra faktisk utførelse

Side 10 av 13

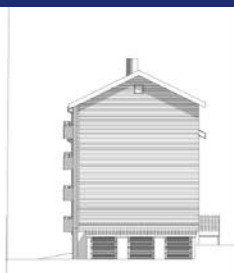


Side 11 av 13

[illegible]



1.100 Utsnitt av balkongfasade med nytt rekkverk og håndløper



1.200 Ny Fasade Sør

Gjelder bygg 1: Kolsten 5-15

1:100 Plan balkongstøtt

Antall Balkonger: 23 (En balkong er delt på 2 leiligheter med skillevegg, som vist over)

Balkong m² total (pust: skillevegg): 13,4 m²

Balkong m² nytt: 4,9 m²

Rekkverk løpmeter

- Håndløper (inkl. f. midtting): 8,580 meter totalt
- Toppelsteper (Dobbel håndløper + enkel håndløper i balkongstøtt): 16,320 meter totalt
- Solid felt (inkl. planverk av f.veggstøtt utvidelse, inkl. nytt rekkverkstøtte mellom balkongene): 8,850 meter totalt

Fasadematerialer: Ny påbelegning STENO Nature SH 190 og eksisterende grå-beige påbelegning

NOTAT
MR må leses på stedet.
Se tegning Bygg 1-A-02 Nye Balkongstøtter for mer informasjon.



1.200 Ny Nord-Vest Fasade

Prosjekt Ny balkongfasade	Kunde Sameiet Kolsten 3X	Bygg Bygg 1: Kolsten 5-15	Prosjekt 1022	Dato 18.10.2024	Rev. av 18/10/2024	Utskrift 18/10/2024	Prosjekt Tegning Arkitekt AS	Rev. MR	Utskrift AKJ
---	--	---	---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--	---------------------------	--------------------------------

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kolstien 3x torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Erleveien 16, Landåstorget seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 18 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 4 stk.

Hvilket utgjorde totalt 22 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Marie Louise Urdal.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Marie Louise Urdal.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Stein Gaulen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

- Øyvind Berle
- Eirik Larsen

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 156.444,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder ble Hans Berge valgt for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

- Kirsten Mjelde, for 1 år
- Øyvind Berle, for 1 år
- Trude Berg, for 1 år
- Ole Skjeggedal Fjæra, for 1 år
- Junu Normann, for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

- Carmen-Liliana Samuelsen, for 1 år
- Eirik Larsen, for 1 år
- Tomas H. Løding, for 1 år

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Hans Berge: styreleder valgt for 1 år i 2025

Kirsten Mjelde: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Øyvind Berle: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Trude Berg: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Ole Skjeggedal Fjæra: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Junu Normann: styremedlem valgt for 2 år i 2025

Carmen-Liliana Samuelsen: varamedlem valgt for 1 år i 2025

Eirik Larsen: varamedlem valgt for 1 år i 2025

Tomas H. Løding: varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Tina Erstad
- Eirik Larsen

6. Låneopptak

Saken ble diskutert og en forslagsstiller fra salen ønsket å fremme et alternativt forslag til vedtak.

Det ble stemt over følgende forslag til vedtak:

(1) Årsmøtet gir styret fullmakt til låneopptak med en ramme på kroner 14 millioner (styrets forslag)

(2) Styret må finne en ny løsning for låneopptak som inkluderer en IN-ordning, altså individuell nedbetalingsordning.

Det ble foretatt skriftlig avstemming, hvor forslag (1) fikk 17 stemmer og forslag (2) fikk 5 stemmer.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til låneopptak med en ramme på kroner 14 millioner.

7. Endring av sameiets husordensregler punkt 3.5

Det ble foretatt skriftlig avstemming, hvor årsmøtet skulle stemme JA eller NEI til styrets forslag.

JA: 18 stk.

NEI: 4 stk.

Vedtak:

Husordensreglene punkt 3.5 (også engelsk versjon) endres i tråd med styrets forslag til følgende ordlyd:

«Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørselen til Sameiet. Etter klokken 21 skal det ikke kjøres på eiendommen. Unntak utrykningskjøretøy, HC kjøring. Farten skal alltid avpasses og ikke overstige det som står oppsatt på skilt».

8. Drift av sameiets vaskerier

Det ble foretatt skriftlig avstemming:

JA: 16 stk.

NEI: 6 stk.

Vedtak:

Vaskeriene avvikles over tid i henhold til styrets anbefaling.

9. Innmeldt sak: Brann-/redningstau

Forslagsstiller ønsket at kun styrets forslag skulle stemmes over.

Det ble foretatt avstemming ved håndsopprekning. Følgende resultater fra avstemmingen:

JA: 21 stk. Forslaget ble vedtatt.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å innhente brannteknisk tilstandsanalyse av bygget, samt ha oppfølging av brannsikkerheten i bygget i tråd med resultatene som fremgår av analysen. Det bemerkes at styret gjennom sin vedtektsfestede myndighet uansett vil ha anledning til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og andre tiltak for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet.

10. Innmeldt sak: Varmepumper

Forslag til vedtak ble justert i møtet i samråd med forslagsstillerens ønske.

Det ble foretatt avstemming ved håndsopprekning og følgende stemte FOR forslaget:

16 stk. Forslaget ble vedtatt.

Vedtak:

Sakens gang fortsettes slik tiltenkt og at mulige løsninger i sakens anledning, blir presentert for et senere årsmøte. Styret skal se på mulige tekniske løsninger for plassering av varmepumper, og presentere det for Byantikvaren.

Protokoll for Sameiet Kolstien 3x

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Stein Gaulen (sign.)	16.06.2025

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Kolstien 3x



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Kolstien 3x

Sameierne i Sameiet Kolstien 3x innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 10.06.2024 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Grand Hotell Terminus, i lokalet Inger Haldorsen.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Forslag til endring av vedtektenes § 6 Utleie (2/3 flertall)

7 Forslag til endring av vedtektenes § 12 Sameiermøte (2/3 flertall)

8 Økning av dugnadssats

9 Økning av garasjeleie

10 Rehabilitering av altaner

11 Orienteringssak: Varmepumper

12 Orienteringssak: Garasjeanlegg

13 Toalett tilhørende styrerom (2/3 flertall)

14 Innkomne saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

22.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret foreslår at honoraret som ble vedtatt på fjorårets ordinære årsmøte, indeksreguleres og settes til nærmeste runde beløp.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for foregående periode settes til kr. 153 800,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Styret har siden ordinært årsmøte 30.06.23 bestått av:

- Hans J. Berge, styreleder valgt for 1 år i 2023.
- Kirsten Mjelde, styremedlem valgt for 1 år i 2023.
- Mons D. Haugland, styremedlem valgt for 1 år i 2023.
- Vegard Eriksen, styremedlem valgt for 1 år i 2023.
- Eirik Lindhjem, styremedlem valgt for 2 år i 2022.
- Øyvind Berle, styremedlem valgt for 2 år i 2022.
- Erlend Halseth, varamedlem valgt for 1 år i 2023.
- Ole Skjeggedal Fjæra, varamedlem valgt for 1 år i 2023.

Valgkomitéens innstilling følger vedlagt innkallingen.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder, Hans Berge, er på valg i år.

Valgkomitéen har innstilt Erlend Halseth som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Erlend Halseth velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg:

- Kirsten Mjelde, styremedlem valgt for 1 år i 2023.
- Mons D. Haugland, styremedlem valgt for 1 år i 2023.
- Vegard Eriksen, styremedlem valgt for 1 år i 2023.
- Eirik Lindhjem, styremedlem valgt for 2 år i 2022.
- Øyvind Berle, styremedlem valgt for 2 år i 2022.

I henhold til valgkomitéens innstilling er Kirsten Mjelde og Hans Berge, villig til å ta gjenvalg for 1 år. Ole Skjeggedal Fjæra og Øyvind Berle har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Det skal velges 4-5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. I henhold til valgkomitéens innstilling har Trude Berg, Sebastian Forberg og Carmen-Liliana Samuelsen sagt seg villig til å gå inn som varamedlemmer for 1 år. Etter vedtektene kan det velges to varamedlemmer.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéen har siden fjorårets ordinære årsmøte bestått av:

- Erlend Halseth
- Stein Gaulen
- May Helen Pettersen

6. Forslag til endring av vedtektenes § 6 Utleie (2/3 flertall)

Den nye eierseksjonsloven har nå en bestemmelse om korttidsutleie (Airbnb) i § 24. Sameiet ønsker å innta regler om korttidsutleie i vedtektene. Etter loven er det hovedregelen at man maksimum kan leie ut på Airbnb opptil 90 døgn i året. Styret ønsker å innta en ny bestemmelse i vedtektenes § 6 om Utleie som sier at korttidsutleie av hele seksjonen mer enn 60 døgn ikke er tillatt.

Det ønskes også spesifisert at seksjonseierens plikter ikke reduseres ved utleie. Styret er underlagt lovpålagte HMS-regler, herunder blant annet interkontrollforskriften, og ønsker av denne grunn det vedtektsfestet at seksjonseiere skal melde ifra til styret om leietakere/brukere/samboere som bor i leiligheten over tid. Det skal sendes kontaktinformasjon slik at styret/nødetater kan kontakte de som bor i leiligheten ved en eventuell nødsituasjon. Av HMS-hensyn er det viktig at styret vet antall boende i hver leilighet.

Vedtektsendringen er inntatt i rødt i vedlegg til innkallingen. Saken krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Følgende ordlyd vedtas inntatt i sameiets vedtekter § 6:

Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseiere er også pliktig å oversende navn og kontaktinformasjon til alle som bor i seksjonen selv om eier selv bor i boligen. Informasjonen skal sendes til styret så snart vedkommende flytter inn. Dette er begrunnet i HMS- og brannvernshensyn.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24.

7. Forslag til endring av vedtektenes § 12 Sameiermøte (2/3 flertall)

I sameiets vedtekter § 12 Sameiermøte, har sameiet en eldre ordlyd som ikke samsvarer med fristene som følger av den nye eierseksjonsloven.

Dagens ordlyd i vedtektene:

Innkalling med foreløpig dagsorden gjøres kjent ved oppslag 6 uker før møtet.

Saker som ønskes behandlet sendes styret innen 4 uker før møtet. Endelig møteinnkalling sendes sameierne 2 uker før møtet.

Forslag til endringer som speiler frister og regler i eierseksjonsloven:

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Dagens ordlyd "Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel" kan fjernes da dette inntas i den nye formuleringen.

Vedtektsendringen er inntatt i rødt i vedlegg til innkallingen. Saken krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i vedtektenes § 12 Sameiermøte, vedlagt i rødt, vedtas i sin helhet.

8. Økning av dugnadssats

Det er ønskelig å øke dugnadssatsen til kr. 200,-.

Forslag til vedtak: Dugnadssatsen/dugnadsinnbetaling økes til kr. 200,- per time.

9. Økning av garasjeleie

I takt med øvrig prisstigning, foreslås det en økning i garasjeleie med kr. 100,-. Det innebærer en økning fra mnd. leie på kr. 550,- til kr. 650,-.

Forslag til vedtak: Garasjeleie økes med kr. 100,- per mnd. (kr. 650,-).

10. Rehabilitering av altaner

Det viser seg at tilstanden på flere av altanene i sameiet, ikke lenger opprettholder tilfredsstillende standard. Dersom altanene skal sikres og forbedres tilbake til eksisterende standard, er dette nødvendig vedlikehold som styret har mandat til å gjennomføre. Kepla AS har utarbeidet en tilstandsrapport på altanene og vil delta på årsmøtet for å orientere beboerne om resultatet.

Det er fremmet ønske om å utrede muligheten for utvidelse av altanene når altanene først skal rehabiliteres.

Styret foreslår at de får fullmakt til å kartlegge og innhente priser på rehabilitering med utvidelse av altanene. Ramme for kartlegging kan settes til eksempelvis kr. 300 000,-. Blir det vedtatt vil styret legge frem endelig sak til beslutning for et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av september.

Dersom fullmakt til kartlegging ikke blir vedtatt, skal styret kun innhente pris på rehabilitering av eksisterende altaner uten utvidelse (nødvendig vedlikehold).

Vedlegg til sak: SAMEIET KOLSTIEN 3X – ESTIMERT KOSTNAD FOR BALKONGUTVIDELSE

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å kartlegge og innhente priser på rehabilitering med utvidelse av altanene. Ramme for kartlegging settes til kr. 300 000,-.

11. Orienteringssak: Varmepumper

Styret har undersøkt muligheten for installering av varmepumper i sameiet. Varmepumper er et inngrep i fasaden som krever 2/3 flertall av stemmene på et årsmøte. I tillegg ligger Sameiet Kolstien 3x i en vernet sone som Byantikvaren har satt føringer for. Styret har derfor vært i kontakt med Byantikvaren som ikke har landet på endelig tilbakemelding etter at styret oversendte tegninger. Det vil orienteres ytterligere om saken på årsmøtet. Styret anbefaler at det ikke blir montert varmepumper før rehabilitering av altaner er ferdig.

12. Orienteringssak: Garasjeanlegg

På fjorårets ordinære årsmøte, ble følgende vedtatt:

"Styret får fullmakt til å undersøke pris mm. for garasjeanlegg tilknyttet Sameiet Kolstien 3x, hvor kostnadsrammen for undersøkelsene er på kr. 200.000,-. Resultatet av undersøkelsene vil legges frem for årsmøtet 2024 for eventuell videre behandling".

Norconsult har bistått styret med kartlegging av mulighetene for å lage garasjeanlegg tilhørende sameiet. Norconsult skal presentere en plan for årsmøtet 10. juni 2024. Dette blir en orienteringssak. Det vil kalles inn til et ekstraordinært årsmøte etter sommerferien hvor saken presenteres som en beslutningssak med nødvendig saksfremlegg som blir oversendt seksjonseierne i god tid før møtet.

13. Toalett tilhørende styrerom (2/3 flertall)

I fellesområdet utenfor styrekontoret, ønsker styret å få i stand et toalett. Av HMS-årsaker er det uheldig at det ikke er et toalett tilhørende styrerommet. Når aktører som Vestbo eller andre samarbeidspartnere er på møter med styret, bør det være et toalett tilgjengelig. Endringen anses som mindre vesentlig da den medfører at man tar i bruk en del av fellesarealet som i dag ikke har stor bruksverdi. Toalettet tilknyttet styrerommet vil fortsatt være definert som fellesareal. Til tross for at dette er en omdisponering av fellesareal, tas saken for ordens skyld opp på årsmøtet med avstemming (2/3 flertall).

Styret vil disponere nøkkel til toalettet, men kan låne denne ut til seksjonseiere i perioder hvor det eksempelvis er oppussingsarbeid på våtrom i leiligheter. Omdisponeringen av fellesarealet til toalett vil således være et gode for fellesskapet.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å iverksette omdisponering av fellesarealet i mellomgang utenfor styrekontoret, slik at det blir laget et toalett tilknyttet styrekontoret.

14. Innkomne saker

Det ble ikke meldt inn saker fra seksjonseierne innen fristen.

Forslag til vedtak: Ingen innkomne saker. Tatt til orientering.

Årsberetning 2023 for Sameiet Kolstien 3x

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 94 seksjoner, hvorav alle enhetene er boligseksjoner på eiendommen Gnr. 161 og Bnr. 1043, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023. 6 av styremøtene ble avholdt fra det ordinære årsmøtet i 2023 til desember 2023. Det er også avholdt en del arbeidsmøter i 2023, i tillegg til styrets løpende kontakt med beboere og leverandører. Styret har bestrebet seg på å besvare alle henvendelser som kommer innen kort tid.

Det er behandlet 67 unike saker i 2023 i tillegg til styrets faste saker på dagsorden.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Forvalte sameiets økonomi på en forsvarlig måte.
- **Ferdigstille arbeid** med asfaltering og dreneringsarbeid, rundt begge våre blokker.
- Det er lagt opp til el-billading på sameiets øverste parkeringsplass.
- Oppfølging HMS:
 - Befaring av bygningsmasse.
 - Det er påpekt at muren langs blokk 5-15, er for høy og bør sikres på toppen med gjerde.
 - Brannvesenet har hatt kontroll i alle leiligheter og i våre fellesanlegg.
 - Våre skorsteiner må i fremtiden (innen få år) ha innvendig rehabilitering i våre skorsteiner.
 - Styret følger dette opp og vil informere sameierne, når vi har mer oversikt.
- Arbeid med installasjon av elbil-infrastruktur
- Asfaltering
- Oppfølging av sak om skadedyr/kre
- Oppfølging av avvik vedrørende brannnetting mellom enheter
- Styret har også i tråd med årsmøtevedtak datert 30.05.2023, utarbeidet en plan for eventuelt tillaging av garasjeanlegg.
- Det er også arbeidet med muligheten for montering av varmepumper i våreleiligheter.
 - Som det har vært opplyst om tidligere er blokkene vernet av Riksantikvaren da det er noen blokker i i Bergen som er vedtatt at skal bevares slik de var på 1960-tallet.
 - Styret er i slutfasen av forhandlingen og resultatet vil fremlegges på det ordinære årsmøtet 2024.
- Fremleie i Sameiet Kolstien 3x:
 - Det er i skrivende stund 17 leiligheter som er utleid i sameiet. Blokk 3a-f har 7 leiligheter utleid og blokk 5-15 har 10 leiligheter.
 - Styret presiserer at seksjonseiere som ønsker å leie ut må gi melding til styret med navn og kontaktinformasjon til leietaker. Seksjonseier må også sende oppdatert kontaktinformasjon ved flytting, herunder ny adresse, slik at styret kan kontakte seksjonseier.
 - Seksjonseieren plikter å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten ikke minsker seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseieren svarer for leietakers brudd på reglene i sameiet.
 - Vedtektene og husordensreglene kan seksjonseier finne på Min Side (www.vestbo.no).
- Vedlikeholdsoppgaver som er prioritert:

- Skifte av lyspærer
- Vedlikehold av hoveddører og dørlåser, samt utskiftning av defekte dørpumper.
- Oppsetting av noen gjerder
- Maling
- Håndtering av feilparkerte biler (særlig problematisk når biler blir stående over natten)
- Problematikk med feilparkerte elsparkesykler:
 - Styret gjør oppmerksom på at parkeringsreglene i sameiet også gjelder for elektriske sparkesykler. Fra tid til annen er det parkert flere elsparkesykler foran inngangspartiene i sameiet. Dette blokkerer tilkomst for gående og bevegelseshemmede. Det anmodes sterkt om å vise hensyn. El-sparkesykler MÅ parkeres på offentlig grunn utenfor sameiets eiendom.
- Utomhusområdet:
 - Styret arbeider kontinuerlig med å holde grøntanlegget fint og rydding, samt passe på flaggheising og oppsetting av juletre/lyslenker i julehøytiden. Det er en flott og dyktig dugnadsgjeng i sameiet som oppfordres til å fortsette det gode arbeidet.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Utredning av mulig garasjeanlegg / utvidelse av parkeringsmuligheter
- Fortsette HMS-arbeid med utbedring av piper
- Rehabilitering altaner
- Etterarbeid med varmepumpesaken dersom dette blir innvilget av årsmøtet

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som velholdt.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade var kr. 10 000,- i 2023, men ble ved årsskiftet økt til kr. 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år er det registrert 0 skadesaker på sameiets bygningsforsikring, Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo BBL.

Styresammensetning

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 30.05.2023 bestått av:

Styreleder, Hans J. Berge

Styresekretær fra Vestbo, Marie Louise Urdal Iden

Styremedlem, Øyvind Berle

Styremedlem, Kirsten Eikanger Mjelde

Styremedlem, Mons Daniel Haugland

Styremedlem, Vegard Eriksen

Styremedlem, Eirik Lindhjem

Varamedlem, Erlend Halseth

Varamedlem, Ole Skjeggedal Fjæra

Valgkomitéen har siden ordinært årsmøte 30.05.2023 bestått av:

- Erlend Halseth
- Stein Gaulen
- May Helen Pettersen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder: Hans Berge, valgt for 1 år i 2023.
Styremedlem: Kirsten Mjelde, valgt for 1 år i 2023.
Styremedlem: Mons D. Haugland, valgt for 1 år i 2023.
Styremedlem: Vegard Eriksen, valgt for 1 år i 2023.
Styremedlem: Eirik Lindhjem, valgt for 2 år i 2022.
Styremedlem: Øyvind Berle, valgt for 2 år i 2022.
Varamedlem: Erlend Halseth, valgt for 1 år i 2023.
Varamedlem: Ole Skjeggedal Fjæra, valgt for 1 år i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 737 348	1 744 248	1 744 246	1 828 080
Innkrevde finanskostnader		363 856	306 990	356 171	388 080
Andre inntekter	4	314 985	310 606	273 808	280 268
SUM INNEKTER		2 416 189	2 361 844	2 374 225	2 496 428
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	5	67 963	79 729	95 625	105 240
Styrehonorar	5	150 000	120 000	120 000	150 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	30 731	28 162	29 807	37 399
Forretningsfjrsel		126 006	120 294	126 009	133 129
Andre honorarer		17 663	22 314	10 000	41 750
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		171 758	156 856	172 700	189 200
Energikostnader		81 870	116 492	121 000	110 000
Andre driftskostnader	6	768 399	840 249	953 484	818 316
Vedlikehold	7	2 413 309	113 161	2 515 000	250 000
P ³ kostnader		260 625	0	0	0
Miljntiltak		5 206	6 890	0	0
SUM KOSTNADER		4 101 531	1 611 647	4 151 625	1 843 534
DRIFTSRESULTAT		-1 685 342	750 198	-1 777 400	652 894
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		23 634	13 600	0	0
Individuelle finanskostnader		273 932	196 380	269 526	308 254
NETTO FINANSPOSTER		-250 298	-182 780	-269 526	-308 254
i RSRESULTAT	1, 2	-1 935 640	567 418	-2 046 926	344 640
Overfjringer og disponeringer		-1 935 640	567 418	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		4 188	7 046
Restanser felleskostnader		0	2 289
Vestbo i mellomregning		971 964	3 046 827
Andre fordringer		2 907	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		29 732	4 665
Sum omløpsmidler		1 008 790	3 060 827
SUM EIENDELER		1 008 790	3 060 827

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-2 787 427	-851 787
Sum opptjent egenkapital		-2 787 427	-851 787
Sum egenkapital	2	-2 787 427	-851 787
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev P n	3	3 634 772	3 724 696
Sum langsiktig gjeld:		3 634 772	3 724 696
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		112 303	146 508
Skyldig off. myndigheter		3 680	5 345
Annen kortsiktig gjeld		45 462	36 065
Sum kortsiktig gjeld		161 446	187 918
Sum gjeld:		3 796 218	3 912 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 008 790	3 060 827

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Hans J. Berge
Styreleder

Eirik Lindhjem
Styremedlem

Mons Daniel Haugland
Styremedlem

Vegard Eriksen
Styremedlem

dyvind Berle
Styremedlem

Kirsten Eikanger Mjelde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 872 909	2 416 101
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	-1 935 640	567 418
Endring individuelle l ³ n.(avdrag/opptak)	-89 924	-110 610
B. i rets endring i disponible midler	-2 025 564	456 808
C. Disponible midler	847 345	2 872 909
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	971 964	3 046 827
Kortsiktige fordringer	7 095	9 335
Kontanter og bankinnskudd	29 732	4 665
Omløpsmidler	1 008 790	3 060 827
Kortsiktig gjeld	-161 446	-187 918
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	847 345	2 872 909

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i ³ r</u>			
Annen egenkapital	-851 787	-1 935 640	-2 787 427
Sum egenkapital 31.12.	-851 787	-1 935 640	-2 787 427

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle liggende kostnader inkludert evt. avdrag p³ l³ n. Basert p³ dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Bergen Strandgaten 95217461694
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018
Rentesats:	8.30 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig ³ nebeløp:	4 265 793
L ³ nesaldo 01.01:	3 724 696
Avdrag i perioden:	89 924
L ³ nesaldo 31.12:	3 634 772
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 154 005

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	112 800	112 800
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	32 712	66 646
3817 Renhold	115 056	115 056
3820 Innkreving strøm	3 210	3 240
3855 Inntekter fellesvaskeri	2 493	1 762
3885 Diverse inntekter fri	48 715	11 103
Sum	314 985	310 606

Konto 3885 :
Viderefakturert kr. 11 411,-
Strøm el-biler kr. 879,-
Tilskudd fra Bergen kommune kr. 26 425,-
Kompensasjon fra Bergen Fiber kr. 10 000,-

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	60 188	69 625
5020 Feriepenger	7 776	8 929
5360 Honorarer	0	1 175
5310 Styrehonorar	150 000	120 000
5400 Arbeidsgiveravgift	29 635	26 903
5401 Arbeidsgiveravg. av p ³ løpt ferielønn	1 096	1 259
Sum	248 695	227 891

Selskapet har ikke hatt noen fast ansatte i regnskaps³ ret, men noen beboere har arbeidet p³ timebasis.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	108	285
6300 Leiekostnader	7 000	8 975
6305 Festeavgift / tomteleie	111 484	111 484
6389 HMS	15 396	19 369
6390 Andre driftskostnader	0	2 875
6391 Snym³ king strjing	115 810	51 382
6392 Containerleie / tjemming	0	8 426
6551 Nrkler, l³ ser o.l	22 274	19 788
6610 Leie vaktmester	202 676	411 530
6617 Alarmer og brannvern	8 168	0
6623 Gartnertjenester	154 785	79 483
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	10 330	9 838
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	32 712	67 572
7100 Bilgodtgjrlse oppgavepliktig	515	767
7710 Kostnader styrearbeid	78 101	41 741
7720 Generalforsamling	5 700	0
7770 Betalingsgebyrer	1 472	1 455
7790 Andre kostnader	1 869	5 280
Sum	768 399	840 249

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	7 034	1 696
6603 Vedlikehold elektro	26 909	31 440
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	2 275 219	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	39 681	4 084
6618 Fri dugnadsutbetaling	13 813	19 125
6645 Vedlikehold vinduer/dyrer	2 873	0
6690 Vedlikehold og diverse	47 780	56 816
Sum	2 413 309	113 161

Andre opplysninger

Andelsbrnk finans:

IB

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
	- 4 549	-26 659
3802 Innkrevde finanskostnader	-356 400	-284 880
SUM Innbetalt	-356 400	-284 880
Avdrag	89 924	110 610
Renter	273 932	196 380
SUM Utgifter	363 856	306 990
Overdekning/underdekning:	2 907	-4 549

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kolstien 3x.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kolstien 3x

Styreleder	Hans J. Berge (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Kirsten Eikanger Mjelde (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Eirik Lindhjem (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Vegard Eriksen (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Øyvind Berle (sign.)	21.04.2024
Styremedlem	Mons Daniel Haugland (sign.)	23.04.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	24.04.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Kolstien 3 X

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolstien 3 X som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 05IQV-74FY8-XNSVA-IQIH3-CZENJ-SMFYM

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 21:12:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 05(QV-74FY8-XNSVA-IQH3-CZENJ-SMFYM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Sameiet Kolstien 3x

Valgkomiteens innstilling til styret 2024

Styremedlem Hans J. Berge	gjenvalg 1 år
Kirsten Mjelde	gjenvalg 1 år
Styremedlem Ole Skjeggedal Fjæra	NY 2 år
Styremedlem Øyvind Berle	gjenvalg 2 år

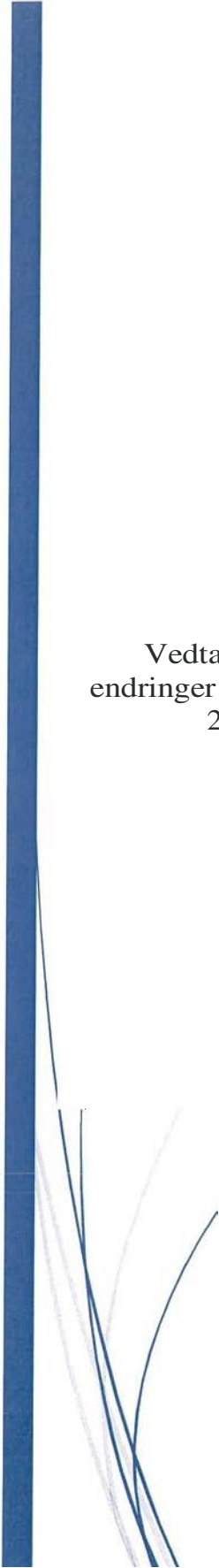
Styreleder Erlend Halseth	NY	1 år
---------------------------	----	------

Varamedlemmer alle velges for 1 år

Trude Berg
Sebastian Forberg
Carmen- Lillian Samuelsen

Valgkomiteen

Stein Gaulen May Helen Pettersen Erlend Halseth



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KOLSTIEN 3X

Vedtatt på konstituerende årsmøte 14.12.1983, med senere endringer og tilføyelser vedtatt på årsmøter 13.06.2000, 23.04.2003, 24.04.2018, 24.05.2022 og **sist endret 10.06.2024.**

§ 1. Navn og sted

Sameiets navn er: Sameiet Kolstien 3x. Sameiet består av eiendommen gnr 161, bnr 1043 i Bergen Kommune, som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 93 eierseksjoner i henhold til fordelingsliste. Seksjonene befinner seg i Kolstien 3, A, B, C, D, E, F, samt nr 5, 7, 9 11, 13 og 15. Den enkeltes seksjons sameiebrøk fremgår av fordelingsliste.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets felles boligmasse og øvrige anlegg til beste for sameierne i sameiet i henhold til gjeldene lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, samt vedtak på årsmøtet med mer.

Dette formål anses best oppnådd ved at sameierne selv bor i sin eierseksjon. Utleie kan dog finne sted. Se §6.

§ 3. Bruksrett

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealene på vanlig måte sammen med de øvrige sameierene, eventuelt etter de regler som årsmøtet fastsetter.

Sameiet har 5 garasjer og 9 parkeringsplasser som utleies til sameierene etter ansiennitet regnet fra bygningens oppførelse i 1961 og 1962. Leieforholdet kan vare inntil vedkommende sameierandel selges. Ledighet utlyses ved oppslag. Ved lik ansiennitet blant søkerne, skal det foretas loddtrekning. Garasjer/parkeringsplasser skal kun benyttes av sameierene. Sameiets garasje nr 6 skal brukes som felles redskaps bod og er fellesareal.

§ 4 Anvendelse

Alle seksjonene i sameiet er boligseksjoner, og den enkelte sameier kan kun anvende sin bruksenhet til beboelse. Om utleie se § 6.
Sameiet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5 Overdragelse pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen vedtektsbestemmelse om forkjøps-, inn eller uløsningsrett. Så snart overdragelse har funnet sted skal skriftlig melding om overdragelse sendes til styret og forretningsfører, med angivelse om kjøpers navn og personnummer, samt selgers nye adresse. Den som har kjøpt en seksjon, må sørge for å få tinglyst skjøte på seksjonen for å ha rettsvern.

Med unntak av det som er bestemt i lov, kan juridiske personer ikke være sameier i sameiet, og ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner.

Selger plikter å gjøre kjøper kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser (herunder husordensregler) som er fastsatt av styret eller årsmøtet. Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke inne sted uten at årsmøtet samtykker med 2/3 flertall.

§ 6 Utleie

Ved utleie av sameiers seksjon skal styret og forretningsfører informeres skriftlig om leietakers navn, og om utleiers nye adresse. Styret skal alltid ha nødvendig informasjon for å kunne få kontakt med sameier som leier ut sin seksjon. **Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseiere er også pliktig å oversende navn og kontaklinformasjon til alle som bor i seksjonen selv om eier selv bor i boligen. Informasjonen skal sendes til styret så snart vedkommende flytter inn. Dette er begrunnet i HMS- og brannvernshensyn.**

Styret kan når som helst nekte å godta fortsatt utleie, dersom det i leietiden finnes saklig grunn til dette. Langvarig utlån sidestilles med utleie. Se for øvrig § 2. Ved utleie er det bare sameier personlig som kan velges til styreverv, ikke den som sameier leier ut sin seksjon til.

Kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 dager er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Den enkelte sameier skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgiftene som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, skatter og avgifter, forsikringspremier, festeavgift m.v.

Årsmøtet kan i tillegg fastsette at det i tillegg skal betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Dette tillegget kan dog ikke være større enn 70% av de ordinære fellesutgifter.

Sameierene innbetaler sine andeler av fellesutgifter månedlig, med forfall den 1. hver måned uten løpedager. Styret kan fastsette purregebyr og kan tillegge morarenter.

§8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av årsmøtet, jfr. § 14,3.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom. Innvendige endringer av seksjonen er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjanse for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare eller er til sjanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antenne og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierene og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonen når byggtillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierene forpliktet til å bidra med kostnader for gjenoppbygging.

§9 Mislighold

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter eierseksjonslovens §§26 og 27. Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvrige interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks. Hvis seksjonen/bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og til leietakeren.

§10 Sikkerhet

Sameierne har panterrett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdifsikret.

Den som volder skade på eiendommen, må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

§ 12. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

~~Innkalling med foreløpig dagsorden gjøres kjent ved oppslag 6 uker før møtet. Saker som ønskes behandlet sendes styret innen 4 uker før møtet. Endelig møteinnkalling sendes sameierne 2 uker før møtet.~~

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

~~Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.~~

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes sammen med møteinnkalling til ordinært sameiermøte.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Budsjett
5. Valg av styreleder og styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, og skal det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiene har stemme-, møte- og talerett å på sameiermøtet. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, revisor og leietakere har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten gjelder den bare til førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren kan gis talerett med vanlig flertall i sameiermøtet. Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§14 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne. Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierene. Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Styret

Sameiet skal ha et styre som bestå av en styreleder og 4-5 styremedlemmer. I tillegg ønsker en at det skal velges 2 varamedlemmer fortrinnsvis en fra hver blokk. Det er kun sameiere som kan velges og sitte i styret.

Styret velges av årsmøtet - Lederen ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv.

Funksjonstid for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, dog slik at kontinuiteten i styret sikres.

Styret kan treffe vedtak når minst 4 styremedlemmer (inkludert varamedlemmer som møter for styremedlemmer) er til stede, og 4 stemmer for vedtaket.

Styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styremedlemmer må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§16 Oppløsning

Sameierene kan ikke kreve sameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§17 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Kolstien 3X

v/styret

Bergen 15.05.2024

SAMEIET KOLSTIEN 3X – ESTIMERT KOSTNAD FOR BALKONGUTVIDELSE

Viser til styremøte den 22.04.24, hvor styret ba om å få fremlagt et estimat på kostnader for utvidelse av balkongene i Sameiet. Kalkylen er ment som orientering og presentasjon til kommende generalforsamling.

Det er valgt å ikke utarbeide illustrasjoner/fotomontasje for hvordan balkongutvidelsen vil bli seende ut i denne omgang. Det legges til grunn at utførelsen med balkongutvidelse i liten grad blir endret fra dagens utforming. Dette relatert til arkitektoniske hensyn.

I estimatet har vi foreslått en balkongutvidelse med ca. 80 cm, og nytt rekkverk med samme utforming som på eksisterende balkonger. Tiltaket er søknadspliktig, og derfor må det utarbeides tilpassende søknadstegninger og illustrasjoner, som verifiserer at formgivningen ved utvidelse er i samsvar med områdets karakter og bygningsmassen helhetlige utforming. Videre må det prosjekteres at eksisterende konstruksjon tåler belastningen med at balkongene utvides, og at det gjort en vurdering ifm. brannkonseptet og risiko for brannsmitte.

I kalkylen har vi medtatt prosjekteringskostnader for rådgivende ingeniør innen brann og konstruksjonssikkerhet, samt arkitekt for formgivning og søknadsprosess. For øvrig har vi medtatt prosjektorganisasjon, uforutsette kostnader samt prisstigning i byggetid og perioden fram til byggestart.

I samråd med balkongleverandør som vi har forespurt, har vi estimert at den totale kostanden for utvidelse av balkongene vil være et sted mellom kr.100.000,- til kr.150.000,- eks mva pr balkong. I Estimatet har vi valgt å bruke midlere kostnad med kr.125.000, - eks mva pr balkong.

Kostnaden for balkongutvidelsen, vil være avhengig av hvilke materialvalg og utforming som velges, samt om det ønskes takløsning over øverste balkonger, hvilken type rekkverk, brannsikringstiltak og eventuelt andre særvalg.

Totalkostnaden for balkongutvidelse ved samtlige 94 balkonger, estimeres til å være **kr 14.256.250 eks mva.** og **kr 17.820.312,50 inkl. mva.** Kostnadsberegning følger vedlagt.

Det presiseres at kostnadsberegningen er et estimat, og endelig sum vil foreligge etter gjennomført prosjekterings- og konkurransefase. Det er også knyttet usikkerhet omkring utforming og eventuelle pålegg fra byantikvar/byggesaksavdelingen.

Ta gjerne kontakt for videre oppfølging.

Med vennlig hilsen

Tommy Nielsen Toftevåg

Vedlegg: Kostnadskalkyle

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Kolstien 3x



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Kolstien 3x

Sameierne i Sameiet Kolstien 3x innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 12.06.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Erleveien 16, Landåstorget seniorsenter.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Låneopptak

7 Endring av sameiets husordensregler punkt 3.5

8 Drift av sameiets vaskerier

9 Innmeldt sak: Brann-/redningstau

10 Innmeldt sak: Varmepumper

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

21.05.2025, Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret foreslår at honoraret som ble vedtatt på fjorårets ordinære årsmøte, indeksreguleres og settes til nærmeste runde beløp.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for foregående periode settes til 156.444, - til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Styret har siden ordinært årsmøte 10.06.24 bestått av følgende styre:

- Erlend Halseth, styreleder valgt for 1 år 2024
- Øyvind Berle, styremedlem valgt for 2 år 2024
- Ole Skjeggedal Fjæra, styremedlem valgt for 2 år i 2024
- Trude Berg, styremedlem valgt for 2 år i 2024
- Hans J. Berge, styremedlem valgt for 1 år i 2024
- Kirsten E. Mjelde, styremedlem valgt for 1 år i 2024

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder Erlend Halseth er på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

- Kirsten E. Mjelde valgt for 1 år 2024
- Hans J. Berge valgt for 1 år 2024

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Carmen Lilliana Samuelsen har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem.
- Eirik Larsen har sagt seg villig til å stille som kandidat til varamedlemsvervet.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéen velges årlig. Valgkomiteen har siden siste ordinære årsmøte bestått av:

- Stein Gaulen

- May Helen Pettersen

Valgkomitéens innstilling følger vedlagt innkallingen.

6. Låneopptak

Sameiet hadde ekstraordinært årsmøte 25. februar 2025 hvor det ble vedtatt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkongene, herunder sikring av betonggulv og heve rekkverk til godkjent HMS, samt fjerning av asbestplater og maling. Kepla er entreprenør og har gitt tilbud på 8 - 10 millioner kroner og Donar AS er det utførende firmaet av arbeidet.

I den forbindelse er det behov for å ta opp lån for å finansiere prosjektet. Styret har i samarbeid med Vestbo BBL innhentet lånetilbud fra flere banker, og DNB har gitt det beste tilbudet.

Styret ønsker å finansiere prosjektet gjennom et lån på 14 millioner hos DNB. Av dette vil 3 millioner brukes til å innfri utestående driftskreditt. Det resterende vil utbetales i rater til lagets driftskredittkonto, slik at renter underveis i byggeprosessen kun påløper anvendt beløp.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til låneopptak med en ramme på kroner 14 millioner.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre låneopptak på inntil 14 millioner for å finansiere utgiftene til balkongprosjektet i Sameiet Kolstien 3x.

7. Endring av sameiets husordensregler punkt 3.5

Styret i sameiet Kolstien 3x erfarer at det er mye uønsket og forstyrrende kjøring på sameiets eiendom, på kveldstid.

Sameiets husordensregler punkt 3.5 gir adgang til å kjøre inn på eiendommen frem til klokken 23.00 Styret ønsker å endre dette punktet som gjelder kjøring på eiendommen og foreslår at det ikke kjøres inn på eiendommen etter klokken 21.00.

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene punkt 3.5 fra:

«Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørsel til Sameiet. Etter kl 2300 skal det ikke kjøres på eiendommen. Farten skal avpasses og ikke overstige det som er angitt på oppsatt skilt.»

til:

«Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørselen til Sameiet. Etter klokken 21 skal det ikke kjøres på eiendommen. Unntak utrykningskjøretøy, HC kjøring. Farten skal alltid avpasses og ikke overstige det som står oppsatt på skilt.»

Endring av husordensreglene, krever etter eierseksjonsloven § 28 første avsnitt alminnelig flertall.

Vedlagt saken følger husordensregler med ønsket endring merket i rødt.

Forslag til vedtak: Husordensreglene punkt 3.5 endres i tråd med styrets forslag.

8. Drift av sameiets vaskerier

Styret har hatt gjennomgang av driften og lønnsomheten av sameiets vaskerier Fra 2024 til april 2025, har vaskeriene til sammen hatt et strømforbruk tilsvarende kr. 16.200,-. I tillegg har sameiet hatt utgifter på vedlikehold av vaskemaskin på kr. 13.000,-. Sameiet har hatt inntekter ved salg av polletter på kr. 4.623,75

Denne beregning viser et tap på 75% på vaskeriene.

På bakgrunn av lav lønnsomhet ønsker styret at årsmøtet skal ta stilling til om vaskeriene fortsatt skal være et tilbud for sameierne i fremtiden.

Styret anbefaler at vaskeriene avvikles over tid, ved for eksempel at ødelagte maskiner ikke erstattes med nye.

Det ønskes kvalifisert flertall (2/3 av stemmene) for å vedta saken.

Forslag til vedtak: Vaskeriene avvikles over tid i henhold til styrets anbefaling.

9. Innmeldt sak: Brann-/redningstau

Følgende sak er kommet inn fra seksjonseier Rune Daae:

"Tilsyn fra brannvesenet av leilighet - påpekte behov for utskifting av gammelt brann-/redningstau".

Seksjonseier har foreslått følgende vedtak:

Styret får i oppgave å finne hvilke brann-/redningstau en bør kjøpe inn ved utskifting, og innhente tilbud for den beste og sikreste løsningen.

Styret har innhentet uttalelse fra Bergen Brannvesen i anledning saken, se vedlegg til innkallingen. I den anledning slutter styret seg til Brannvesenets anbefaling, og foreslår følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å innhente brannteknisk tilstandsanalyse av bygget, samt ha oppfølging av brannsikkerheten i bygget i tråd med resultatene som fremgår av analysen. Det bemerkes at styret gjennom sin vedtektsfestede myndighet uansett vil ha anledning til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og andre tiltak for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet.

10. Innmeldt sak: Varmepumper

Følgende sak er innmeldt av seksjonseier Rune Daae:

"I ordinær generalforsamling 2024, orienterte styret angående varmepumper. Er usikker på om styret jobber aktivt med denne saken nå. De som ønsker varmepumpe betaler for sin leilighet".

Seksjonseier har foreslått følgende vedtak:

Styret får i oppgave å utarbeide/innhente teknisk løsning og pristilbud for installasjon av varmepumper i sameiets leiligheter. Det sjekkes om noen av kostnadene kan dekkes av "Støtte til ENØK tiltak i borettslag og sameier" (kommunalt eller statlig).

Styrets kommentar og innstilling:

Styret arbeider med en pågående sak vedr. varmepumper, i sameiet samt dialog med Byantikvaren.

Styrets innstilling er at sakens gang fortsettes slik tiltenkt og at mulige løsninger i sakens anledning, blir presentert for et senere årsmøte.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Kolstien 3x
torsdag 12.06.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når
som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende
tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir
annullert.

Årsberetning 2024 Sameiet Kolstien 3x

Virksomhetens art og lokalisering Sameiet består av 94 seksjoner, hvorav alle enhetene er boligseksjoner på eiendommen Gnr. 161 og Bnr. 1043, i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse og ta ansvar for sameiets økonomi på en god måte.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiets virksomhet forurensar ikke det ytre miljøet mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art.

Det er avholdt 11 styremøter 6 av styremøtene er avholdt fra årsmøtet 10.06.24 og til desember 2024.

I tillegg er det avholdt en del arbeidsmøter.

Styret avholdt ekstraordinært årsmøte 25.02.25 hvor det ble tatt opp garasjeanlegg og utvidelse av altaner, dette i tråd med tidligere ønske og vedtak i årsmøte senest 10.06.24.

Resultatet ble at det utføres kun nødvendig vedlikehold på altanene, dette er et arbeid som vil starte våren 2025

Protokoll fra møtet er lagt ut på min side hos Vestbo.

Det ble i 2024 satt inn stålrør i alle skorsteinene, noe det var stort behov for. Her har vært en del forberedelser både for styret og for Smart Varme som utførte arbeidet og slutt resultatet er styret fornøyd med.

Noen få hadde problemer med fyring i etterkant, men her stilte Smart Varme opp med god informasjon.

Styret hadde i september fellesoppdydding, her hadde vi et idrettslag til god hjelp, dette handlet om å få ryddet våre fellesanlegg kjeller og loft, noe som fylte en innleid container, vi minner om at fellesareal skal være ryddige og når folk flytter må det huskes å flytte med seg ting som er hensatt i fellesarealene.

Det viser seg at det er en del boder kjeller / loft som er feilmerket, dette har ofte skjedd ved salg og flytting og hvor boder ikke er blitt korrekt merket. Styret henstiller derfor til alle sameiere å merke sine boder, tydelig.

Vi har også dette året hatt noen sameiere som har vært svært flinke til å utføre dugnad, noe styret setter stor pris på.

Styret må hele tiden gjennomgå **HMS** for våre bygg og uteområder inkludert lekeplass, det er bestilt solid kasse til leker som blir satt opp våren 2025 inne på lekeplassen og boskorg til oppsetting utenfor lekeplassen, så håper styret at dette blir brukt.

Utelys og ganglys blir ettersett og skiftet av et styremedlem, likeledes ettersyn av dørlåsene og alle dørpumpene er blitt skiftet i år.
Styret er og ansvarlig for flaggheising og juletreoppsetting til advent, noe vi synes er en fin tradisjon.
Det er mye flassing av maling på mur i våre oppganger og dette blir reparert / malt våren 2025.

Fremleie i vårt sameie,

per i dag er det 16 leiligheter på fremleie
Blokk 3 a – f har 9 og blokk 5 – 15 har 7 leiligheter.
Styret presiserer at sameiere som ønsker å leie ut må gi melding til styret, med navn og kontakt informasjon på leietaker, samt ny kontakt informasjon til eier.
Leietakere skal alltid bli informert om sameiets husordensregler og vedtekter.
Disse finner eier ved å logge seg inn på min side hos Vestbo, der ligger også søknadsskjema for dyrehold.
Ved eventuelt behov for flere gatedørslåser er det eier som må bestille hos styret.

Vaskerier:

Det viser seg at våre vaskerier drives med ca 75 % underskudd, her er det strømkostnader som er de største kostnader pluss at vi i år har hatt reparasjon på en maskin til kr. 13.000,-
Vaskeriene vil derfor bli tatt opp som sak til årsmøtet 2025.

I året som kommer ønsker styret å sette søkelys på:

Energikartlegging av våre bygg,

Ventilasjon baderom:

Vår bygningsmasse er basert på naturlig avtrekk fra felles ventilasjonskanal.
Ved montering av avtrekksvifter vil den ødelegge og skape overtrykk i avtrekkskanalen.

Ventilasjon på kjøkken:

Dersom kjøkkenviften er tilkoblet ventilasjonskanal for badet, er det med på å ødelegge vårt naturlige avtrekksystem og bør fjernes.

Styret ønsker i tiden som kommer å invitere til felles sammenkomster. Kom gjerne med innspill til initiativ.

Ferdigstille arbeidet med altanene.

Når arbeidet med altanene er ferdig, vil vi igjen spørre riksantikvaren om **det kan settes opp varmepumper, og hvilke betingelser som eventuelt stilles.**

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som velholdt.

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er If og vår eiendom er fullverdiforsikret på
eiendomsmassen, premien på denne utgjør pr seksjon kr 2470,- pr år
inkludert våre fellesarealer. Sameiets egenandel ved skade er
kr. 15 000,- Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og
løsøre må forsikres av den enkelte. Det siste året er det registrert
1 skadesak på sameiets bygningsforsikring,
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo BBL

Styresammensetting:

Styret har siden ordinært årsmøte 10.06.24 bestått av:

Styreleder Erlend Halseth

Styresekretær Tea Borgen Moen

Styremedlemmer:

Øyvind Berle

Ole Skjeggedal Fjæra

Trude Berg

Hans J. Berge

Kirsten E. Mjelde

Varamedlemmer:

Carmen Lilliane Samuelsen

Sebastian Forberg

Valgkomite:

Stein Gaulen

May Helen Pettersen

Årsberetningen er godkjent av styrets medlemmer

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 868 355	1 737 348	1 828 080	2 070 792
Innkrevde finanskostnader		387 645	363 856	388 080	388 080
Andre inntekter	4	330 184	314 985	280 268	388 668
SUM INNEKTER		2 586 184	2 416 189	2 496 428	2 847 540
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	5	93 227	67 963	105 240	90 000
Styrehonorar	5	153 800	150 000	150 000	153 800
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	34 831	30 731	37 399	34 376
Andre personalkostnader	5	308	108	0	0
Forretningsførsel		133 128	126 006	133 129	146 441
Andre honorarer		956 188	17 663	41 750	201 750
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		177 054	171 758	189 200	212 500
Energikostnader		67 138	81 870	110 000	77 000
Andre driftskostnader	6	644 547	756 869	763 316	770 084
Vedlikehold	7	2 798 395	2 429 937	305 000	360 000
Rehabilitering		13 188	260 625	0	0
SUM KOSTNADER		5 080 304	4 101 531	1 843 534	2 054 951
DRIFTSRESULTAT		-2 494 120	-1 685 342	652 894	792 589
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		10 343	23 634	0	0
Finanskostnader		316 483	273 932	308 254	379 755
NETTO FINANSPOSTER		-306 141	-250 298	-308 254	-379 755
ARSRESULTAT	1, 2	-2 800 261	-1 935 640	344 640	412 834
Overføringer og disponeringer		-2 800 261	-1 935 640	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	4 188
Restanser felleskostnader		4 834	0
Vestbo i mellomregning		0	971 964
Andre fordringer		227 858	2 907
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		8 366	29 732
Sum omløpsmidler		241 057	1 008 790
SUM EIENDELER		241 057	1 008 790

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-5 587 688	-2 787 427
Sum opptjent egenkapital		-5 587 688	-2 787 427
Sum egenkapital	2	-5 587 688	-2 787 427
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	3	3 553 897	3 634 772
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		1 200 000	0
Sum langsiktig gjeld:		4 753 897	3 634 772
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		707 352	0
Leverandørgjeld		306 313	112 303
Skyldig off. myndigheter		17 036	2 584
Annen kortsiktig gjeld		44 147	46 559
Sum kortsiktig gjeld		1 074 848	161 446
Sum gjeld:		5 828 745	3 796 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 057	1 008 790

Sted: _____, dato: _____

Erlend Halseth
Styreleder

Hans J. Berge
Styremedlem

Ole Skjeggedal Fjæra
Styremedlem

Trude Berg
Styremedlem

Øyvind Berle
Styremedlem

Kirsten Eikanger Mjelde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	847 345	2 872 909
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 800 261	-1 935 640
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	1 200 000	0
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-80 875	-89 924
B. Årets endring i disponible midler	-1 681 136	-2 025 564
C. Disponible midler	-833 791	847 345
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	971 964
Kortsiktige fordringer	232 692	7 095
Kontanter og bankinnskudd	8 366	29 732
Omløpsmidler	241 057	1 008 790
Kortsiktig gjeld	-1 074 848	-161 446
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-833 791	847 345

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-2 787 427	-2 800 261	-5 587 688
Sum egenkapital 31.12.	-2 787 427	-2 800 261	-5 587 688

Sameiets egenkapital er negativ. Felleskostnadene ble økt fra 01.01.2025 for å dekke alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån. Negative disponible midler er sikret gjennom byggelån.

Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Bergen Strandgaten 95217461694
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	8.35 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 265 793
Lånesaldo 01.01:	3 634 772
Avdrag i perioden:	80 875
Lånesaldo 31.12:	3 553 897
Saldo 5 år frem i tid:	3 023 167

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	159 800	112 800
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	35 532	32 712
3617 Renhold	115 056	115 056
3620 Innkreving strøm	4 680	3 210
3685 Diverse inntekter fri	15 116	51 207
Sum	330 184	314 985
Konto 3685 :		
Egenandel skade		
Vaskeripenger		
Kreditnota - brannetting tilfluktsrom		

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	81 688	60 188
5020 Feriepenger	11 139	7 776
5360 Honorarer	400	0
5330 Styrehonorar	153 800	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 261	29 635
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 571	1 096
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	308	108
Sum	282 166	248 803

Selskapet har hatt noen fast ansatte i regnskapsåret, og i tillegg har noen beboere arbeidet på timebasis.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	27 250	13 813
6300 Leie lokale	7 750	7 000
6330 Vaktmestertjenester	229 945	202 676
6395 Sommer- og vinterkostnader	107 833	270 595
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	26 748	25 726
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	79 442	78 101
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	35 532	32 712
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	728	515
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 515	0
7720 Generalforsamling	0	5 700
7750 Festeavgift/tomteleie	111 484	111 484
7770 Bank og kortgebyrer	1 490	1 472
7772 Andre gebyrer	7 960	0
7781 Bomiljø	4 744	5 206
7791 Annen kostnad	2 127	1 869
Sum	644 547	756 869

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 217 299	98 771
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	508 959	2 275 219
6640 Periodisk vedlikehold	5 250	8 168
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	51 887	47 780
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	0
Sum	2 798 395	2 429 937

Andre opplysninger

Selskapet har byggelån i Vestbo Finans AS med en ramme på inntil kr. 3 000 000,- frem til 31.07.2029.

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andelsbrøk finans :		
IB	2 907	- 4 549
Innkrevde finanskostnader	- 388 080	- 356 400
SUM innbetalt	- 388 080	- 356 400
Avdrag	80 875	89 924
Renter	306 770	273 932
SUM utgifter	387 645	363 856
UB	435	2 907

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kolstien 3x.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kolstien 3x

Styreleder	Erlend Halseth (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Trude Berg (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Øyvind Berle (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Hans J. Berge (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Ole Skjeggedal Fjæra (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kirsten Eikanger Mjelde (sign.)	06.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Kolstien 3 X

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kolstien 3 X som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 22.mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 51M7N-FSW55-DT3KW-ZJW8T-J584U-VY1TP

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-22 10:39:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51M7N-FSW55-DT3KW-ZJW8T-J584U-VYTP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

Valgkomiteen ved May H. Pettersens og Stein Gaulen.

Har følgende innstilling til nytt styre, for årsmøtet 12. juni 2025:

Styreleder ett år: Hans Berge

Styremedlem ett år: Kirsten Mjelde

Styremedlem ett år Øyvind Berle

Styremedlem ett år: Trude Berg

Styremedlem ett år: Ole Skjeggedal Fjæra

Styremedlem to år: Junu Normann NY

Varamedlem ett år: Carmen-Liliana Samuelsen

Varamedlem ett år: Eirik Larsen

Varamedlem ett år: Tomas H. Løding

Valgkomite:

Velges på årsmøtet.

Husordensregler

for

Sameiet Kolstien 3x



Styrets e-mail - styret.kolstien@gmail.com

1. Innledning

Hver enkelt husstand – eier eller leier – er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordenreglene er en del av din kontrakt med Sameiet. Mislighold kan medføre oppsigelse av kontrakten.

Sameier eller leier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger fra styret i sameiet til eier og leiere ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som ordensreglene.

Husordensreglene har til formål sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle sameiere/leiere.

Husordensreglene inngår som et vedlegg til Sameiets vedtekter.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styrets email adresse er styret.kolstien@gmail.com

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT VÅRE BYGG SOM BLE BYGGET I 1961 - 1962 IKKE HAR SAMME LYDISOLERING SOM DAGENS BYGG. VIS DERFOR HENSYN TIL DETTE VED ULIK STØY, HØY MUSIKK BANKING, SAGING, BORING OSV. VED OPPUSSING SOM GÅR OVER FLERE DAGER, MÅ NABOER VARSLES.

Det skal være ro i huset mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Banking, saging, sliping, boring skal, ved behov, foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager. Ved større forsamlinger og oppussing oppfordres beboerne til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel i god tid (oppussing minimum 14 dagers varsel). Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes. Ordensforstyrrelse skal alltid rapporteres til politiet.

2. Almennelige ordensregler

- 2.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
- 2.2 Sameiere/brukere skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Radio, tv, stereoanlegg og annen støy av hobbyvirksomhet eller oppussing bør dempes slik at en ikke unødig forstyrrer andre beboere.

- 2.3 Det skal være ro i huset mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Banking, saging, sliping, boring skal, ved behov, foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager. Ved større forsamlinger og oppussing oppfordres beboerne til å vise hensyn, samt henge opp nabovarsel i god tid (oppussing minimum 14 dagers varsel). Beboere oppfordres til å løse eventuelle uoverensstemmelser på egenhånd før styret kontaktes. Ordensforstyrrelse skal alltid rapporteres til politiet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

- 2.4 Husdyrhold er kun tillatt etter at søknad er skriftlig godkjent av styret i Sameiet. Samtykke kan tilbakekalles hvis dyreholdet medfører ulemper eller er til direkte sjenanse for andre sameiere. Seksjonseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv. Seksjonseier forplikter seg til å straks fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på borettslagets eiendom, herunder trapper, veier, plener, bed og lignende.

- 2.5 Ekstra gate- og kjeller/loftsdørnøkler tilhørende Sameiets nøkkelsystem kan bare anskaffes med Sameiets vitende. Rekvisisjonsskjema er tilgjengelig hos styret. Kostnad for dette betales av bestiller.

- 2.6 Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, varmepumpe eller lignende på veranda. Tørking av tøy over rekkverkhøyde er ikke tillatt. Alle løse gjenstander på veranda skal være forsvarlig sikret så de ikke forårsaker ulykker. Risting av tepper på altan er ikke tillatt.

Grilling på veranda er ikke tillatt.

3. Bruk av fellesrom

- 3.1 Fellesrommene må ikke av noen sameier benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.
- 3.2 Plasser, veier, trappeganger og fellesrom (loft/kjeller) skal til enhver tid holdes ryddig.
- 3.3 Utgangsdørene, kjellerdørene og loftsdørene skal normalt alltid være låst. Ved besøk av gjester skal sameier følge sine gjester ned og låse døren og slukke ganglyset. Ganglyset skal være slukket om natten, etter klokken 22:00
- 3.4 Kun barnevogner er tillatt plassert nederst i felles trapperom. gang eller border. Sykler, ski, kjelker o.lign. plasseres i kjellerrom. Det skal ikke henges andre gjenstander i gangene utenfor leilighetene.
- 3.5 **Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørselen til Sameiet. Etter klokken 21:00 skal det ikke kjøres på eiendommen. Unntak utrykningskjøretøy, HC kjøring. Farten skal alltid avpasses og ikke overstige det som står oppsatt på skilt.**

- 3.6 Husets fellesrom, som vaskerom, tørkerom, tørkeplass, rulle- og strykerom brukes av sameierne etter nærmere instruks. Ved misbruk av maskiner vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. For bruk av vaskeriet, se egen instruks i vaskeriet.
- All vasking og bruk av maskinene i vaskeriet skal være avsluttet innen klokken 2000. Elektrisk rulle og tørkerom må ikke brukes etter klokken 2200.
- Lørdag kan vaskerom, tørkerom disponeres av sameierne i fellesskap inntil klokken 1900.
- 3.7 Tørkestativet utendørs skal være disponibelt for den som har vaskedag i vaskeriet. Tilsvarende skal tørkestativene på loftet disponeres av den som har vaskedag med halvparten av snorene. Den øvrige halvpart disponeres til småvask av beboere.
- Det innskjerpes at drypp på gulvet fra vått tøy må unngås.
- Utetørk er ikke tillatt søn. og helligdager og ikke etter klokken 1600 dager før disse.
- 3.8 Trappevask og matte-skift samt rengjøring av loft og kjeller utføres som en foreløpig ordning av et eksternt firma. Rengjøring av fellesrom, bosstømming, snømåking, strøing, plenklipping og lignende utføres av eksternt innleid vaktmesterfirma.
- 3.9 Det er forbudt å foreta banking eller risting av tepper og sengetøy på altaner eller i vinduer. Dette skal foregå på anviste plasser.
- 3.10 Husholdningsavfall som kastes i søppelbodene må være forsvarlig innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelbod.
- 3.11 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å foreta fasademessige endringer.

4. Fremleie

- 4.1 Den enkelte sameier kan fremleie sin seksjon uten styrets godkjenning om formålet ikke endres.

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på hvem som leier samt oppgi hvordan styret kan komme i kontakt med sameier. Sameier plikter å se til at leietaker er

kjent med og følger vedtatte lover og regler for Sameiet, samt får all relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

- 4.2 Det er ikke tillatt for sameiere som leier garasje eller fast parkeringsplass å fremleie disse. Ved eventuelt ønske om fremleie av disse plassene for kortere eller lengre tid skal søknad sendes styret. Styret vil lyse ut plassene for den tid fremleie er aktuelt og tildele etter ansiennitet.

5. Skilting

- 5.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet. Sameiere melder navn på beboere til styrets epost. Styret oppdaterer postkasser og ringetablå

6. Forsikringsskader

Ved bygningsmessige skader i seksjonen(ene), som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren dekke egenandelen til enhver tid, dersom vannskadene/skadene kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

7. Overtredelse av husordensreglene

- 7.1 Ved bevislig, påførte skader på Sameiets felles utstyr og installasjoner(eiendom) som følge av at husordensreglene ikke er fulgt, påfører økonomisk ansvar for sameiere(ne).
- 7.2 Tvister mellom sameiere om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går vedtekter foran husordensregler.
- 7.3 Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av vedtekter og husordensregler.

8. Endring av husordensreglene

- 8.1 Endring av husordensreglene kan foretas av sameiermøte med alminnelig flertall.

House rules

for

Condominium Kolstien 3x



Boards email address – styret.kolstien@gmail.com

1. Introduction

Each household – owner or tenant – is responsible for ensuring that the provisions of these rules of conduct are followed. The rules of conduct are part of your contract with the condominium. Breach of contract may result in termination of the contract.

The owner or tenant will be liable for any damage that occurs because of the breach of the house rules or other lack of due diligence.

Notifications from the board of the condominium to the owner and tenants by circular or bulletin apply in the same way as the house rules.

The purpose of the house rules is to ensure good housing conditions and a good neighborhood for all owners.

The house rules are included as an appendix to the condominium's statutes.

All inquiries to the board must be made in writing. The board's email address is styret.kolstien@gmail.com

PLEASE NOTE THAT OUR BUILDINGS WHICH WERE BUILT IN 1961 - 1962 DO NOT HAVE THE SAME SOUND INSULATION AS TODAY'S BUILDINGS. THEREFORE BE AWARE OF THIS FOR DIFFERENT NOISES, LOUD MUSIC, BANKING, SAWING, DRILLING, ETC. FOR RENOVATIONS THAT GO OVER SEVERAL DAYS, NEIGHBORS MUST BE NOTIFIED.

There must be peace in the house between 22.00 and at 07.00. Knocking, sawing, grinding, drilling must, if necessary, be carried out between 08.00 and at 19.00 on weekdays, and between 09.00 and at 18.00 on Saturdays. It must be quiet on Sundays and public holidays. In the case of large gatherings and renovations, residents are encouraged to show consideration, as well as put up neighbor notices in good time (minimum 14 days' notice for renovations). Residents are encouraged to resolve any discrepancies on their own before contacting the board. Disorderly conduct must always be reported to the police.

2. General rules of conduct

- 2.1 The individual residents are obliged to ensure that they and everyone who is granted access to the flat or other areas in the condominium does not cause discomfort or inconvenience to the other residents.
- 2.2 Owners/users shall avoid causing unnecessary and unreasonable noise. Radio, television, stereos and other noises of hobbies, renovation and such should be kept low so as not to unnecessarily disturb other residents.
- 2.3 There must be peace in the house between 22.00 and 07.00. Knocking, sawing, grinding, drilling must, if necessary, be carried out between 08.00 and at 19.00 on weekdays, and between 09.00 and at 18.00 on Saturdays. It must be quiet on Sundays and public holidays.

In the case of large gatherings and renovations, residents are encouraged to show consideration, as well as put up neighbor notices in good time (minimum 14 days' notice for renovations). Residents are encouraged to resolve any discrepancies on their own before contacting the board. Disorderly conduct must always be reported to the police.

Music or singing lessons are not permitted without the board's written consent.

- 2.4 Animal husbandry is only permitted after the application has been approved in writing by the board of the condominium. Consent can be revoked if the animal husbandry causes inconvenience or is a direct nuisance to other owners. The section owner is responsible and liable for compensation for any damage that the livestock may cause to a person or property, for example scratching up doors and frames, damage to flowers, plants, greenery, etc. The section owner undertakes to immediately remove excrement left by the livestock on the housing association's property, including stairs, roads, lawns, beds and the like.
- 2.5 Additional front/basement/attic door keys belonging to the condominium's key system can only be acquired with the knowledge of the board. Requisition forms are available from the board. The owner that orders new keys are billed for the cost for new keys.
- 2.6 It is not permitted to install a satellite dish, heat pump or similar on a balcony. Drying of clothes above railing height is not allowed. All loose objects on the balcony should be securely secured so they do not cause accidents. Cleaning carpets on the balcony is not allowed.

Barbecuing on the balcony is not allowed.

3. Use of common rooms

- 3.1 The common rooms must not be used by any owners for other purposes than those for which they are intended.
- 3.2 Places, roads, stairwells, and common rooms like the attic and basement should be kept tidy at all times.
- 3.3 The front doors, basement doors and attic doors shall usually always be locked. Owners must follow their guests down and lock the door and turn off the hallway light. The hallway light should be turned off after 22:00.
- 3.4 Only strollers are allowed to be placed at the bottom of the common stairwell and hallway. Bicycles, skis, sleds etc. placed in basement rooms or the sheds. No other objects should be placed in the hallways outside the apartments.

3.5 Parking is only allowed for the time indicated on signs at the entrance to the condominium. After 23:00 it should not be traffic on the property. The speed must be adjusted and not exceed what is indicated on the posted sign.

3.6 The common places of the house, such as laundry room, drying room, drying area, roller and ironing room can used by the owners according to instructions. In case of misuse of machines, the user will be held responsible for necessary repairs. For use of the laundry, see separate instructions in the laundry.

All washing and use of the machines in the laundry must be completed by 20:00. Electric roller and drying room must not be used after 22:00.

On Saturday, the laundry room, drying room can be used by the owners until 19:00.

3.7 The outdoor drying rack must be available to the person who has a wash day in the laundromat. Similarly, the drying racks in the attic should be disposed of by the person who has a washing day with half of the strings. The remainder of the strings is used for small cleaning by residents.

It is emphasized that drips on the floor from wet clothes must be avoided.

Outdoor drying is not allowed Sundays and holidays and not after 1600 days before these.

3.8 Stair cleaning and mat replacements as well as cleaning of the attic and basement are carried out as a preliminary arrangement by an external firm. Cleaning of common rooms, emptying of trash containers, snow plowing, sprinkling of sand, lawn mowing, and the like is carried out by externally hired caretaker company.

3.9 It is forbidden to clean carpets and bedding on balconies or windows. This must take place in designated places.

3.10 Household waste that is disposed of in the waste containers must be securely packed. Waste other than household waste must be removed by the individual resident, and such waste must not be stored in common rooms and garbage sheds.

3.11 Without the board's written consent, it is prohibited to make changes to the façade of the buildings

4. Sublease

- 4.1 Each owner may sublease their section without board approval if the purpose is not changed.

In the case of subletting, the section owner must inform the board of the duration of the sublease, the name of the tenant and how the board can get in touch with the owners. Owners are obliged to ensure that the tenant is familiar with and complies with adopted laws and regulations for the condominium and receives all relevant information that always applies to the condominium.

- 4.2 It is not permitted for owners who rent a garage or fixed parking space to sublease these. In the event of a request to sublease these places for a shorter or longer period, an application must be submitted to the board. The board will advertise the parking space for the time subletting is applicable and allocate according to seniority.

5. Signage

- 5.1 Nameplates on ring tableaux and mailboxes shall be uniform. Owners report names of residents to the board's email. The board updates mailboxes and the ring tableaux.

6. Insurance claim

In the case of structural damage in the section(s), which are covered by the condominium insurance, the section owner shall cover the deductible at all times, if the water damage(s) can be attributed to the section owner's installations or use thereof.

7. Violation of house rules

- 7.1 In the event of demonstrable damage to the condominium's common equipment and installations (property) because of non-compliance with the house rules, the financial liability of the owners(s) is imposed.
- 7.2 Disputes between owners regarding the understanding of house rules are settled of the board. In the event of a conflict, statutes take precedence over house rules
- 7.3 Residents are obliged to familiarize themselves with the content of statutes and house rules.

8. Amendment of house rules

- 8.1 Finalization of the house rules may be made by a owner meeting with simple majority.

Postmottak Brannforebyggende

fre. 2. mai, 11:35 (for 3 døgn
siden)

til meg, halseth88@gmail.com, hansjberge20@gmail.com

Hei, Kirsten.

Viser til telefonsamtalen vi hadde angående rømning for Kolstien.

Vi anbefaler at dere tar en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget for å ivareta brannsikkerheten på byggene deres. Ved denne analysen vil de gå gjennom mer i detaljer forhold til byggverket enn det vi gjør på våre tilsyn med fyringsanlegg. Med denne vil dere få en gjennomgang av hva som er feil/avvik på byggene og samtidig hvordan dere kan rette feilene/avvikene.

Det ligger i FOB §8. Oppgradering av byggverk. (FOB- Forskrift om brannforebygging)

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I vårt system står det at det skal være branntau i 3 og 4 etasje og dette er fra gammelt av på grunn av at trappeoppgangen ikke skal være den eneste rømningsveien på bygget. Dette vil også bli sett på med analysen og dere vil få forslag til retting av den.

Dere vil også få papirer på analysen i form av hva som er var avvik og hva som er utført. Dette er papirer som kan bli spurt om i fremtiden når brannvesen kommer for å kontrollere bygget og eventuelt ved tilsyn av fyringsanlegget.

Ved videre spørsmål husk saksnummer 2023-264349

Mvh

Patrick-Olof Herneback

Brannforebygger

Bergen brannvesen

Brannforebyggende avdeling

Seksjon boligbrannsikkerhet



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KOLSTIEN 3X

Vedtatt på konstituerende årsmøte 14.12.1983, med senere endringer og tilføyelser vedtatt på årsmøter 13.06.2000, 23.04.2003, 24.04.2018, 24.05.2022 og sist endret 10.06.2024.

§ 1. Navn og sted

Sameiets navn er: Sameiet Kolstien 3x. Sameiet består av eiendommen gnr 161, bnr 1043 i Bergen Kommune, som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 93 eierseksjoner i henhold til fordelingsliste. Seksjonene befinner seg i Kolstien 3, A, B, C, D, E, F, samt nr 5, 7, 9 11, 13 og 15. Den enkeltes seksjons sameiebrøk fremgår av fordelingsliste.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets felles boligmasse og øvrige anlegg til beste for sameierne i sameiet i henhold til gjeldene lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, samt vedtak på årsmøtet med mer.

Dette formål anses best oppnådd ved at sameierne selv bor i sin eierseksjon. Utleie kan dog finne sted. Se §6.

§ 3. Bruksrett

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealene på vanlig måte sammen med de øvrige sameierene, eventuelt etter de regler som årsmøtet fastsetter.

Sameiet har 5 garasjer og 9 parkeringsplasser som utleies til sameierene etter ansiennitet regnet fra bygningens oppførelse i 1961 og 1962. Leieforholdet kan vare inntil vedkommende sameierandel selges. Ledighet utlyses ved oppslag. Ved lik ansiennitet blant søkerne, skal det foretas loddtrekning. Garasjer/parkeringsplasser skal kun benyttes av sameierene. Sameiets garasje nr 6 skal brukes som felles redskaps bod og er fellesareal.

§ 4 Anvendelse

Alle seksjonene i sameiet er boligseksjoner, og den enkelte sameier kan kun anvende sin bruksenhet til beboelse. Om utleie se § 6.

Sameiet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5 Overdragelse pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen vedtektsbestemmelse om forkjøps-, inn eller uløsningsrett. Så snart overdragelse har funnet sted skal skriftlig melding om overdragelse sendes til styret og forretningsfører, med angivelse om kjøpers navn og personnummer, samt selgers nye adresse. Den som har kjøpt en seksjon, må sørge for å få tinglyst skjøte på seksjonen for å ha rettsvern.

Med unntak av det som er bestemt i lov, kan juridiske personer ikke være sameier i sameiet, og ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner.

Selger plikter å gjøre kjøper kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser (herunder husordensregler) som er fastsatt av styret eller årsmøtet. Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke inne sted uten at årsmøtet samtykker med 2/3 flertall.

§ 6 Utleie

Ved utleie av sameiers seksjon skal styret og forretningsfører informeres skriftlig om leietakers navn, og om utleiers nye adresse. Styret skal alltid ha nødvendig informasjon for å kunne få kontakt med sameier som leier ut sin seksjon. Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseiere er også pliktig å oversende navn og kontaklinformasjon til alle som bor i seksjonen selv om eier selv bor i boligen. Informasjonen skal sendes til styret så snart vedkommende flytter inn. Dette er begrunnet i HMS- og brannvernshensyn.

Styret kan når som helst nekte å godta fortsatt utleie, dersom det i leietiden finnes saklig grunn til dette. Langvarig utlån sidestilles med utleie. Se for øvrig § 2. Ved utleie er det bare sameier personlig som kan velges til styreverv, ikke den som sameier leier ut sin seksjon til.

Kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 dager er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Den enkelte sameier skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgiftene som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, skatter og avgifter, forsikringspremier, festeavgift m.v.

Årsmøtet kan i tillegg fastsette at det i tillegg skal betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Dette tillegget kan dog ikke være større enn 70% av de ordinære fellesutgifter.

Sameierene innbetaler sine andeler av fellesutgifter månedlig, med forfall den 1. hver måned uten løpedager. Styret kan fastsette purregebyr og kan tillegge morarenter.

§8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av årsmøtet, jfr. § 14,3.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom. Innvendige endringer av seksjonen er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antenne og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierene og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonen når byggtilatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierene forpliktet til å bidra med kostnader for gjenoppbygging.

§9 Mislighold

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter eierseksjonslovens §§26 og 27. Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvrige interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks. Hvis seksjonen/bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og til leietakeren.

§10 Sikkerhet

Sameierne har panterrett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen, må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

§ 12. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes sammen med møteinnkalling til ordinært sameiermøte.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Budsjett
5. Valg av styreleder og styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, og skal det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiene har stemme-, møte- og talerett å på sameiermøtet. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å

uttale seg. Styremedlemmer, revisor og leietakere har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten gjelder den bare til førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren kan gis talerett med vanlig flertall i sameiermøtet. Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§14 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne. Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierene. Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Styret

Sameiet skal ha et styre som bestå av en styreleder og 4-5 styremedlemmer. I tillegg ønsker en at det skal velges 2 varamedlemmer fortrinnsvis en fra hver blokk. Det er kun sameiere som kan velges og sitte i styret.

Styret velges av årsmøtet - Lederen ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv.

Funksjonstid for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, dog slik at kontinuiteten i styret sikres.

Styret kan treffe vedtak når minst 4 styremedlemmer (inkludert varamedlemmer som møter for styremedlemmer) er til stede, og 4 stemmer for vedtaket.

Styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styremedlemmer må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§16 Oppløsning

Sameierene kan ikke kreve sameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§17 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 29.09.25 Side 1 av 3

Sameiet Kolstien 3x	V ³ r ref.: 829/49	Fjdselsdato eier: 25.04.1991
Kolstien 3f	Type: Frittst ³ ende seksj.sameier/andre sameier	
5097 BERGEN	Eiere: Jonas Morten Rossland	
Organisasjonsnr: 971 348 313	Seksjonsnr: 49	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 516,50	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 777
	L ³ n rehabilitering tak	406
Tilleggsytelser:	Dugnad	200
	Fiberbredb ³ nd 1000/1000	31,50
Objekt:	RENHOL, 829/49 (126 - 49)	102

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	44 067	Gjeld siste ³ rsoppg.: 78 349
Klient ajourf. l ³ n:	3 509 678	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 6 702 559

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 95217461694, Handelsbanken Bergen StrandgatenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.09.2025: 8.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 29.09.2025: 3 509 678

Andel av saldo: 44 068

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2042)

Selskapet har bygge l³ n med en ramme p³ inntil kr 3. millioner til rehab. frem til 31.07.2029.**4: Sjrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Hans J. Berge

Adresse: BYGDAVEGEN 91

Postnr/-sted: 5499 i KRA

Telefon: Mob.: 93660936

E-post: styret.kolstien@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	78 349	Andre inntekter:	111
Annen formue:	0	Utgifter:	3 965	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 49	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 161/1043

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift: 111 484,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP616058
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrste innflytting:	01.10.2007
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 29.09.25 Side 2 av 3

Sameiet Kolstien 3x	V ³ r ref.:	829/49	Fjdselsdato eier:	25.04.1991
Kolstien 3f	Type:	Frittst ³ ende seksj.sameier/andre sameier		
5097 BERGEN	Eiere:	Jonas Morten Rossland		
Organisasjonsnr:	971 348 313			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslnp standard: Nei

Kategori:

Kategori 80

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Kolstien 3 X best³ r av 94 leiligheter i lavblokk. Bygge³ r 1962. I 2017 ble det foretatt rehalitering av tak p³ begge blokkene. I 2018 nye dnrer til samtlige 12 boss rom. Oppgradering av lekeplass i henhold til tilstandsrapport.

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

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ foresprjrsel.

GODKJ ENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men m³ snkes styret p³ forh³ nd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle snknad fra en beboer som rnsker ³ holde dyr. Snknaden skal vN re skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Snknadsskjema finnes p³ www.vestbo.no

OPPVARMING: Mulighet for vedfyring i alle boligene.

BRUKSOVERLATING: Styret m³ informeres.

PARKERINGSFORHOLD: Sameiet har 5 garasjer og 9 parkeringsplasser som utleies til sameierne etter ansiennitet regnet fra bygningens oppfjrrelse 1961/1962- leieforholdet kan vare inntil vedkommende sameierandel selges. Ledighet utlyses ved oppslag. Se vedtekter for mer info.Soneparkering

GJ ESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

Nd KKE LLEVERAND R: L³ sservice - Bestilles gjennom styret.

KABEL-TV/BREDBj ND: Kollektiv kabel-tv og bredb³ nd. Tilknyttet Altibox.

OPPLYSNINGSPLIKT: For rvrige opplysninger vedrjrende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette m³ borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan vN re endret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 29.09.25 Side 3 av 3

Sameiet Kolstien 3x	V³ r ref.: 829/49	Fjdselsdato eier: 25.04.1991
Kolstien 3f	Type: Frittst³ ende seksj.sameier/andre sameier	
5097 BERGEN	Eiere: J onas Morten Rossland	
Organisasjonsnr: 971 348 313		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

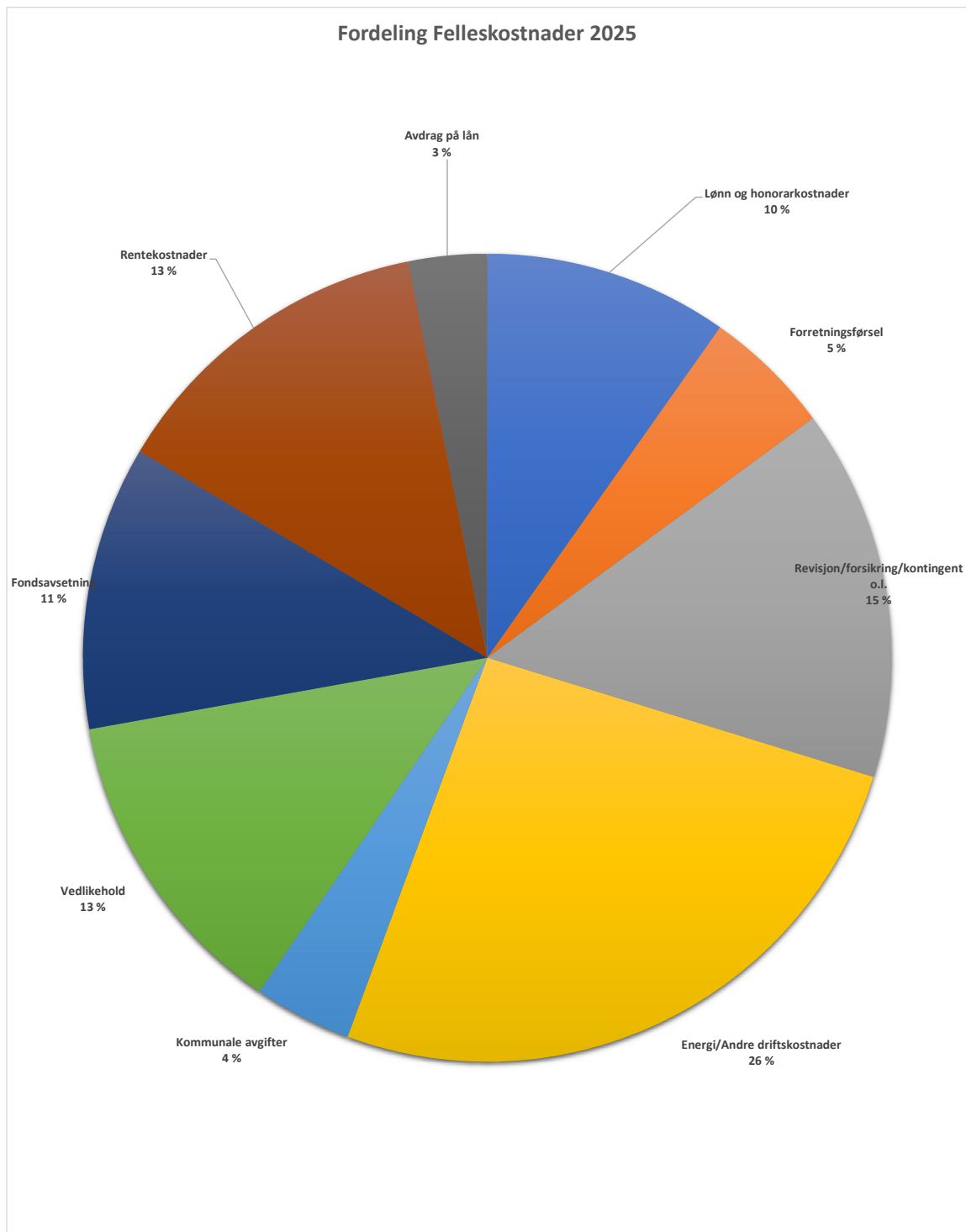
Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

J onas Morten Rossland
Andelseiers underskrift

829 - Sameiet Kolstien 3x

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Nabolagsprofil

Kolstien 3F - Nabolaget Kolstien/Gerhard Grans vei - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Henrik Jægers vei Linje 6, 20, 49, 81	2 min 0.2 km
Slettebakken Linje 1	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 5.9 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	19 min 1.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	22 min 1.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 2.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	7 min 3.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
NTG Brann Stadion	6 min

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	15 min
-------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

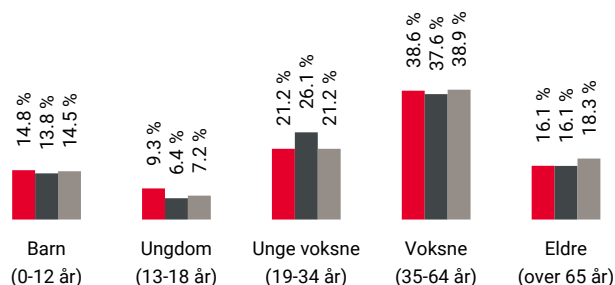
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolstien/Gerhard Grans ve...	1 062	478
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.9 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Nattland	4 min
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	11 min 0.8 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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

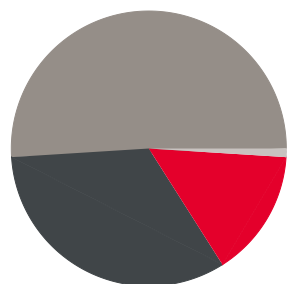
⚽ Gerhard Gransvei ballbinge 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Øvre kolstien 36 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 MOVA Landås 6 min 🚶

🚴 Bergen Tennis Arena Treningssenter 13 min 🚶

Boligmasse



15% enebolig
33% rekkehus
51% blokk
1% annet

«Rolig, sentralt, gode kommunikasjoner og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

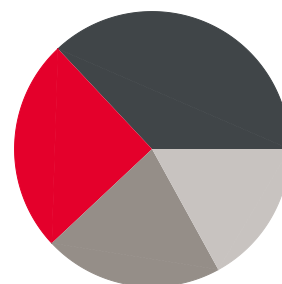
16 min 🚶



Apotek 1 Nattland

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



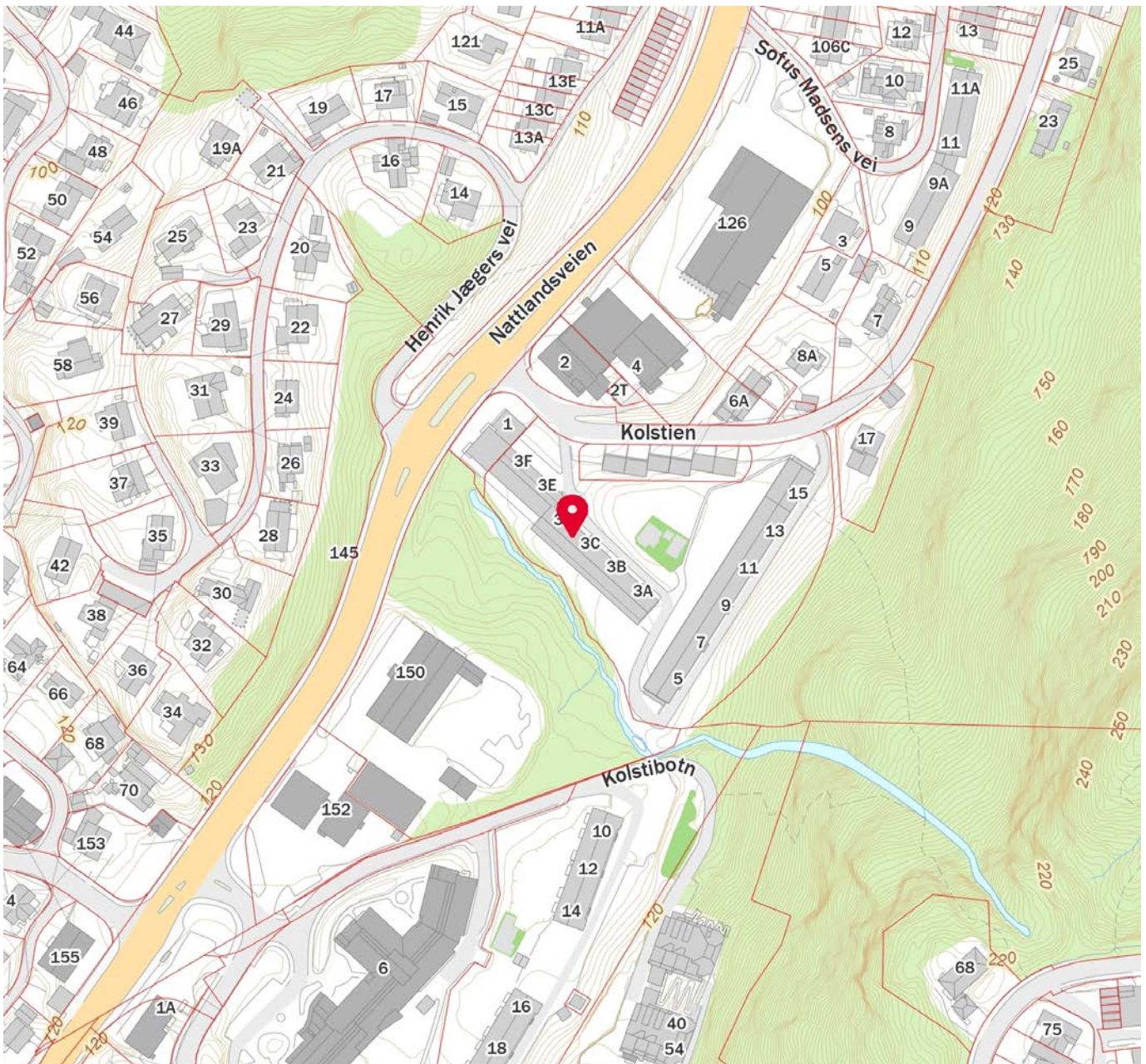
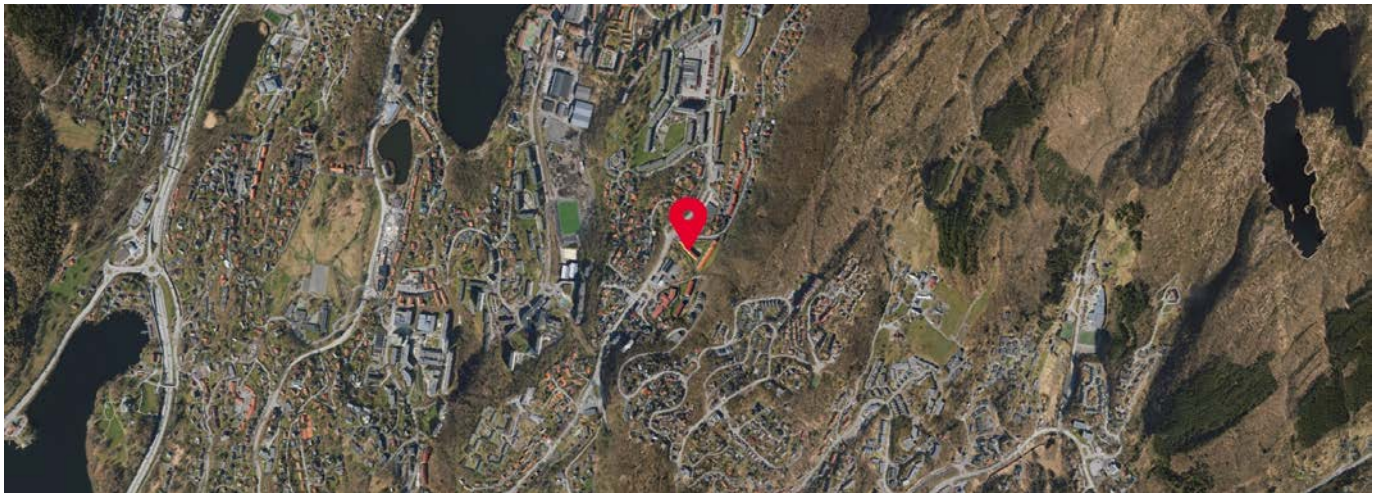
0%

46%

Kolstien/Gerhard Grans vei
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 kontraktssignering 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: Kolstien 3F
5097 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre