



aktiv.

Skansegaten 14B, 5031 BERGEN

**Skansen - Flott 2-roms med
disponibelt rom | Ingen fellesgjeld
| Sentral beliggenhet | Flotte
fellesarealer |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 080 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 089 562,-
Felleskostn.: Kr 3 859,-
Selger: Svein -Magnus Nordland
Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 58/62 kvm
Tomtstr.: 1349.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 1191
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1506250091

Velkommen til Skansegaten 14B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Skansegaten 14B!

Kort oppsummert:

- Ingen fellesgjeld
- Lave felleskostander
- Nyere Norema kjøkken fra 2021.
- Egen inngang og uteplass med plass til barnevogn og sykler som kan stå tørt
- Nydelig felles terrasse på baksiden med sol og usikt over byen
- Felles vaskerom med gratis vask og tørk.
- Felles trimrom, hobbyrom og nymalt selskapslokale.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjeller: Ekstern bod(4,4m²).

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang(6,5m²), bad/vaskerom(5m²), soverom(11m²), kontor(5,5m²), stue og kjøkken(27,2m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1349.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med belegningsstein og biloppstillingsplasser på nedsiden, på oppsiden av bygget er det uteplass med steinheller og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og meget attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde rett ved Skansedammen. Her har man lett tilgang Skansen og sentrale deler av Bergen sentrum. Dessuten har man nydelig utsikt og gode solforhold fra den felles terrasse. Her sitter man skjermet for vær og vind, samt med lite innsyn. Felles terrassen er et fantastisk sted å nyte solen en varm sommerdag og herfra har man flott utsikt til Koengen og innseilingen til Bergen.

Sentralt med kort gangavstand til Bergen sentrum, fisketorget og bryggen med utgangspunkt til alle byens fasiliteter. Fløibanens første holdeplass ligger en kort spasertur borti gaten.

Innen kort gangavstand ligger også Støletorget hvor man har en innholdsrik nærbutikk, samt flere cafeer m.m. Like nedenfor Støletorget har man også den sjarmerende brune puben Dr.Wiesener som mange i nærområdet benytter seg av som lokalt og koselig alternativ til byens mange muligheter. "Nye Skansedammen" ble åpnet 1.september 2015. Her er det en flott park og et nytt garasjeanlegg like i nærheten. Selve dammen kan i dag brukes til å gå på skøyter om vinteren eller til å kjøle seg ned på varme sommerdager.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til flotte turområder i blant annet Fjellveien, ved Skansen, Skansedammen, Stolzekleiven og Munkebotn, Sandviksfjellet og ikke minst Fløyen. Liker du å holde deg aktiv, er dette det rette stedet for deg!

Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Varegg IL som holder til på Stemmemyren og Mulebanen, samt Vikinghallen og Lehmkuhlhallen i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært blokkbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage, 0.6 km

Marken barnhage, 0.9 km

Krohnengen skole (1-7 kl.), 0.4 km

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.), 0.5 km

St Paul skole (1-10 kl.), 1.4 km

Rothaugen skole (8-10 kl.), 0.9 km

Danielsen ungdomsskole Bergen, 0.9 km

Bergen katedralskole, 0.7 km

Danielsen videregående skole, 0.8 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av

betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med puss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og tegltakstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Har privat elbil-lademulighet tilknyttet min leilighet.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen radon-problemer her.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 3 mill!?

Innhold

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

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

Tak: Malte flater.

Standard

Det er lagt nytt gulv med varme i 2021 + lister. Nytt Norema kjøkken fra 2021.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør

dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må påregnes.

1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i gulvfugene rundt slukriste, vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt

oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere

fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på

befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra kontoret. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på

73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken

fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt,

men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2021 med blant annet:

- Montert ny kjøkkeninnredning fra Norema med integrerte hvitevarer.

- Lagt nye laminatgulv i gangen, soverom og stue/kjøkken, samtidig ble det lagt varmekabler i gang og stue/kjøkken.

- Malt veggflater.

- Varmtvannsbereder er fra 2021. Står på kjøkken, med moderne sikkerhets-forordninger.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på tomten. Ikke fast plass. Pr i dag er det få som har bil, slik at selger her har fått laget en stikkontakt fra sin leilighet for elbillader. Dvs selger har brukt en "fast" plass rett utenfor leiligheten. Denne følger ikke salget.

Solforhold

Det er gode solforhold. Dvs man kan nyte fine solnedganger fra felles terrasse.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

6601789

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 foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på "3 mill?" i følge selgers egenerklæringsskjema.

Diverse

Rominndeling fraviker fra opprinnelige tegninger. Det var opprinnelig inngang der kjøkkenet er i dag. Der badet er var det tegnet inn bossrom . Der gjesterom/kontor er i dag var der bad.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen, badet og stue/kjøkken, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 080 000

Formuesverdi primær

Kr 690 748

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 762 992

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kabeltv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar og medlemskontingent.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 859

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skansedammen Borettslag

Organisasjonsnummer

990891710

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Borettslaget har IN ordning på lånene. Det er mulighet for individuell innbetaling 30. juni og 30. desember.

- Minimumsbeløp på kr 60.000 må være overført til opplyst konto innen 20. den måneden det skal innbetales.
- Det belastes et etableringsgebyr på kr 5000,- for arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av IN-avtalen. Dette er et engangsvederlag.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett XX kroner

dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

I følge regnskapet for 2023 har sameiet disponible midler pålydende kr. 1 952 263,-. Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 2 165 115,-. Budsjettet for 2024 viser et overskudd på kr. 449 000,-.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal søkes om til styret. Styret kan ikke nekte dette uten "saklig grunn". For hunder er det båndtvang både innom- og utomhus. Båndtvangen gjelder hele året. Det er ikke tillatt å ta med dyr i felles oppholdsrom som: Storstuen, utleiehybel, vaskerom, treningsrom og snekkerbod.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1191 i Bergen kommune. Andelsnr. 3 i Skansedammen Borettslag med orgnr. 990891710

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/167/1191:

13.09.1898 - Dokumentnr: 901276 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. uthus

14.03.1899 - Dokumentnr: 903701 - Erklæring/avtale

Vilkår for oppførelse av en utsalgspaviljong

18.03.1902 - Dokumentnr: 904862 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver Bergen kommune

26.09.1913 - Dokumentnr: 902608 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et skur

19.09.1916 - Dokumentnr: 905965 - Bestemmelse om bebyggelse

29.04.1958 - Dokumentnr: 4227 - Rettighet

Rettighetshaver: Bergen Lysverker

Org.nr: 971 031 220

LEIEAVTALE

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 60

MED FLERE BESTEMMELSER

Dokumentnr: 904686 - Opprettelse av matrikkelenheten

15.12.1874 - Dokumentnr: 900109 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1128
OGSÅ UTSKILT FRA OLE EIDEGATE 9

07.05.1875 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1125

24.07.1877 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:88

07.04.1893 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1193

07.01.1898 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1194

22.02.1916 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1206

22.02.1916 - Dokumentnr: 900065 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1208

22.02.1916 - Dokumentnr: 900066 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1212

14.03.1916 - Dokumentnr: 900087 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1204

14.03.1916 - Dokumentnr: 900088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1214

11.07.1916 - Dokumentnr: 900262 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1215

19.09.1916 - Dokumentnr: 900374 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:89

20.02.1917 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1196

05.10.1917 - Dokumentnr: 900377 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1197

23.04.1918 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1201

24.08.1918 - Dokumentnr: 900369 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1200

07.01.1919 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1202

23.09.1919 - Dokumentnr: 900296 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1216

11.11.1919 - Dokumentnr: 900328 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1120

01.01.2020 - Dokumentnr: 1866334 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1191

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 28.04.1960. Det foreligger også ferdigattest på endring av aldershjem datert 14.09.1980. Det foreligger i tillegg en ferdigattest på bruksendring alders-/sykehjem datert 21.07.2009.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rominndeling fraviker fra godkjente byggetegninger. Det var opprinnelig inngang der kjøkkenet er i dag. Der badet, entré og garderobe er var det tegnet inn bossrom. Der gjesterom/kontor er i dag var der bad. Det er utført fasadeendringer som fraviker fra godkjente byggetegninger med fjerning av inngangsdør hvor det nå er kjøkken og det er satt inn vindu hvor det nå er kjøkken. Det er ikke søkt til kommunen for innlemming av en del av fellesareal i leiligheten med originalt bossrom, og det er ukjent om denne arealoverføringen er godkjent/kjøpt av borettslaget.

Boligens areal fraviker fra godkjente byggetegninger med innlemming av utvendig inngangsparti ved original inngang som er innlemmet i nåværende kjøkken.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.1960.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen:

261241549 Grunneiendom 0 Ja 1 349,9 m² Sikker - Ja

Reguleringsplaner under arbeid:

71720000 35 Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken 202416958

100,0 %

Kommuneplan:

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y1 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Wesselengen 99,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

65270000 #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Kommunedelplan(er):

15750000 BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD 3 - Endelig vedtatt arealplan 19.02.2001 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

15750000 1 - Nåværende 155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

5330000 30 BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1,TIDLIGERE SKANSEN
BRANNSTASJONS OMGIVELSER 3 -

5200000 30 BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39 3 -

17490000 30 BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG 5
200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

167/1371 139863909-1 Påbygg Enebolig Rammetillatelse 23.03.2018 201739977

167/1239 23679795 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/
brenning 12.01.2023 -

167/1239 139320530-2 Tilbygg Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Igangsettingstillatelse 03.05.2024 202226114

167/1747 139855957 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/
brenning 03.12.2020 202019519

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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. 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.

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

3 080 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 089 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 097 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 100 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for 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
1 700 Trykte salgsoppgaver fra kr
2 900 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 038 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

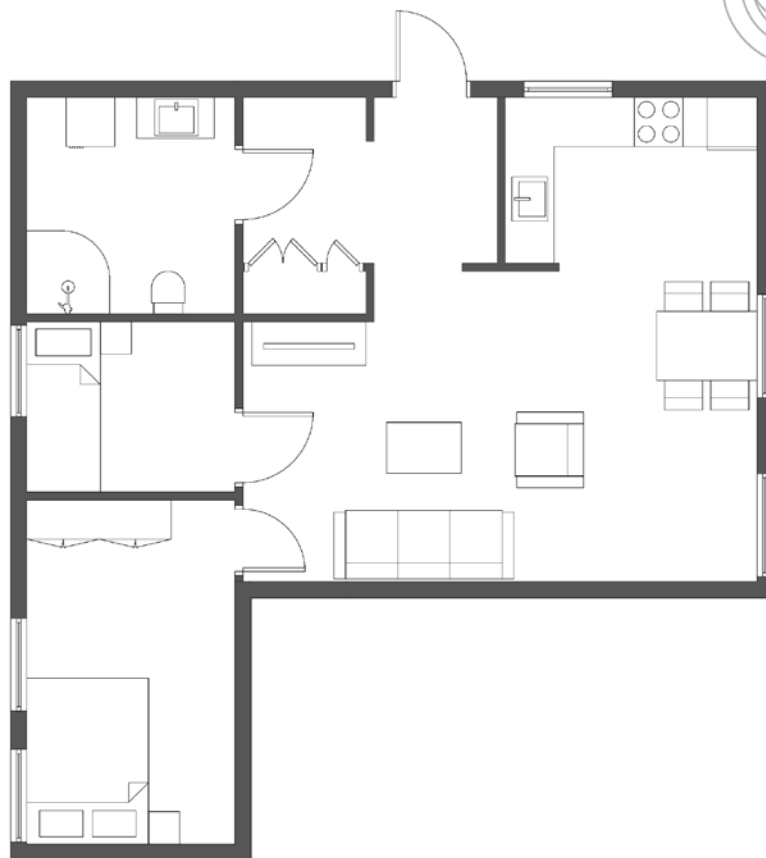
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
29.04.2025





Fotocompagniet AS
Tom Berger







































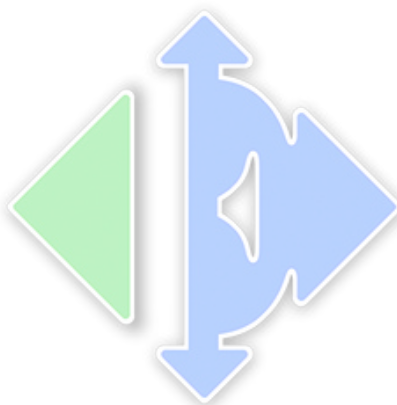






Vedlegg

Leilighet
 Skansegaten 14 B
 5031 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 12/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 1191
Hjemmelshaver:	Svein -Magnus Nordland Larsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3
Byggeår:	2007
Tomt:	1 349,9 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Svein -Magnus Nordland Larsen
Befaringsdato:	08.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med belegningsstein og biloppstillingsplasser på nedsiden, på oppsiden av bygget er det uteplass med steinheller og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med puss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og tegltakstein.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Torkjell Solbø

Kontaktperson: Torkjell Solbø

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen rett ved Skansedammen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som leiligheten samt eldre Bergenske trehus. I nærheten ligger Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven. Fra ytterdøren er det bare 5-10 minutters gange til Bryggen og Bergen sentrum med alt det har å by på. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 990 891 710

Navn/foretaksnavn: SKANSEDAMMEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 21.04.2007

Stiftelsesdato: 31.01.2007

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 4,4m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badet og stue/kjøkken, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2021 med blant annet:

- Montert ny kjøkkeninnredning fra Norema med integrerte hvitevarer.
- Lagt nye laminatgulv i gangen, soverom og stue/kjøkken, samtidig ble det lagt varmekabler i gang og stue/kjøkken.
- Malt veggflater.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	58	0	0	0	58	0
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	58	4	0	0	58	4
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6,5m²), bad/vaskerom(5m²), soverom(11m²), kontor(5,5m²), stue og kjøkken(27,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/04/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må påregnes.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i gulvfugene rundt slukriste, vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra kontoret. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må påregnes.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert riss/sprekker i gulvfugene rundt slukriste, vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

6.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250091	

Selger 1 navn
Svein -Magnus Nordland Larsen

Gateadresse	
Skansegaten 14B	

Poststed	Postnr
BERGEN	5031

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250091

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen radon-problemer her.

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

3 milll!?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Magnus Nordland Larsen	c9cd307a500dd649f717cce 21570064aa3973470	11.04.2025 14:40:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250091

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

Skansedammen borettslag

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg.

Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til leiligheten.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av vedtektene. Se vedtektene § 4-1(5)

ALLMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO Etter klokken 23.00 skal det, i den utstrekning det er mulig, være ro i borettslaget og i leilighetene, dette gjelder også storstuen. Skal du ha selskap er det lurt å si fra til naboene på forhånd.

MUSIKK

Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Til sang- og musikkøvelser/undervisning kreves styrets tillatelse.

BANKING/BORING

Banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 22.00 på hverdager, og kl. 09.00 – 20.00 i helgene.

PRIVAT RENHOLD

Banking og risting av tepper, matter, o.l foretar en ikke fra vindu eller balkong. Fuglemat må ikke kastes ut på bakken.

BOSS

Alt husholdningsavfall (grønt lokk) skal pakkes godt inn og legges i tilviste beholdere. Papir (blått lokk) legges i papirbeholderen. Sjøppl skal ikke stå i gangen eller fellesareal, ei heller som mellomlagring. Batteri, elektriske artikler, Kjemisk/kjemikalier skal den enkelte beboer selv besørge levert til gjenvinning (BIR).

FELLESAREALER

Styret oppfordrer beboerne til å bruke fellesrommene. Økt aktivitet berettiger borettslagets bruk av fellesskapets midler på å ruste opp og investere i nytt utstyr. Trivsel og bruk henger sammen. Det er viktig at alle fellesrom forlates i samme stand eller bedre, enn det man kom til. Alle skal gjøre sitt til å holde fellesarealer og felles fasiliteter ryddig og i presentabel stand.

Alle fellesrom er åpne 24/7, men støyende aktiviteter må opphøre senest kl. 23.00

Gi melding til styret hvis du oppdager uregelmessigheter/defekter ol.

Det kan monteres skap i korridorene så lenge dette ikke er til hinder for evakuering eller andre beredskapssituasjoner. Dersom man vil sette fra seg skotøy i gangen skal disse plasseres i skoskap. Dette for å lette rengjøringen.

Leiligheter som ikke har mulighet for skap i gangen, skal gis fortrinnsrett ved tildeling av ekstra lagringsplass i kjeller.

Dørmatte og andre løse gjenstander utenfor leilighet må fjernes den dagen renholdspersonellet vasker.

STRØMUTTAK I FELLESAREAL (INNE OG UTE)

Strømuttak i fellesareal inne og ute skal kun brukes til rengjøringsartikler (støvsuger mv.). El-uttakene er ikke dimensjonert for lading. Slik bruk kan utgjør brannfare.

VASKEROM

Brukere av vaskerommet skal ha ansvar for å holde rommet ryddig og maskinene rene. Maskinene skal rutinemessig rengjøres ved at filteret renses etter bruk. Dette skal gjøres hver gang og før man forlater vaskerommet. Styret vil utpeke en eller flere superbrukere som kan gi veiledning til de som har spørsmål.

Det er kun tillatt å bruke uparfymert vaskemiddel. Dette gjelder også skyllemiddel. Vi har alle ansvar for å påse at alle beboere kan bruke utstyret som er anskaffet til felles benyttelse og til å ta hensyn til dem med allergier.

TRIMROM

Utstyr og matter skal rengjøres med antibakterielt middel og tørkes etter bruk. Styret sørger for at dette er tilgjengelig. Utstyr skal settes tilbake der man fant det, etter endt bruk. Vekter settes i stativ. Matter henges opp. Temperaturen i rommet kan settes opp ved bruk, men skal tilbakestilles til 16 grader når man forlater rommet

SNEKKERBOD/HOBBYROM

Her kan man medbringe eget verktøy og materialer. Borettslaget har intet ansvar for bruk eller oppbevaring av dette. Verktøy og materialer som ligger igjen – umerket - anses som borettslagets eiendel og kan brukes av alle. Etter bruk skal personlig verktøy fjernes (ev. ryddes bort) og rommet ryddes. Rommet skal være utstyrt med kost og feiebrett, samt et søppelspann - for rengjøring av rommet etter bruk.

STORSTUEN / KJØKKEN

Forlat lokalene i den stand som en selv ønsker å finne dem i. Kjøkkenutstyr skal rengjøres og settes tilbake der det stod. Alle kjøkken flater skal rengjøres etter bruk. Det skal være hygieneartikler tilgjengelig, og når dette er tomt skal Styret varsles slik at det blir supplert. Gi melding til styret om defekte og manglende gjenstander. Ved reservasjon av felles stue er det greit å øke temperaturen, for så etter endt bruk - settes termostaten tilbake på 16 grader.

Beboerne i borettslaget kan låne stuen til egne selskaper når det er ønskelig. Da må man på forhånd reserve stuen på kalender som henger i 1. etg. Den som bruker stuen, må rydde og vaske etter seg. Familiemedlemmer som ikke bor i laget, eller andre kan leie stuen etter nærmere avtale og fastsatt pris.

UTLEIEHYBEL

Beboere kan leie hybel i 1. etg. Hybel skal da reserveres på forhånd ved å melde dette til Styret. Prisen er kr 200 pr natt pr person. Kontonummer og KID oppgis ved å henvende seg til styret. Fyll ut kvitteringsark som henger på oppslagstavle og legg den i styre sin postkasse.

DYREHOLD

Dyrehold skal søkes om til styret. Styret kan ikke nekte dette uten «saklig grunn». For hunder er det båndtvang både innom- og utomhus. Båndtvangen gjelder hele året.

Det er ikke tillatt å ta med dyr i felles oppholdsrom som: Storstuen, utleiehybel, vaskerom, treningsrom og snekkerbod.

RØKING

I fellesområdene og storstuen er det ikke lov å røke.

PARKERING

Se vedtektene

ENDRINGER

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene når behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer når disse endres. Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Bergen, 27. april 2024

Styre i Skansedammen Borettslag

(sign.)

Erik Risholm

(sign.)

Jonathan Udberg Næsse

(sign.)

Torkjell Solbø

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Skansedammen Borettslag

Møtedato: 07.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Stuen i Skansedammen

Til stede: 18 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Marianne Rudjord.

Møtet ble åpnet av Torkjell Solbø.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Torkjell Solbø foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Marianne Rudjord foreslått. Som protokollvitne ble

Björg Høyland og Nataniel Ljostveit foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Torkjell Solbø foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Svein – Magnus Larsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Hannu Sakari Lyyjynen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Erik Risholm foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Anne Lie

Varadelegert Nataniel Ljostveit

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Torkjell Solbø /s/

Fører av protokollen

Navn: Marianne Rudjord /s/

Protokollvitne 1

Navn: Bjørg Høyland /s/

Protokollvitne 2

Navn: Nataniel Ljostveit /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 11.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 167 Bruksnr.: 1191

Adresse: Skansegaten 14B, 5031 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 UTOFLERUNG 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.



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	00167-1191-0000-000
Eiendommens adresse	Skansegaten 14B
Eier	6186 - Skansedammen Borettslag, 990891710 v/OBO, 0129 OSLO N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Renovasjon grunnpris	27 Pr.enhet	2865.15	77 359,08	19 339,77
Eiendomsskatt bolig	44837300KR	0.0026	116 576,00	29 144,00
Abonnementsgebyr vann	2357m2	7.71	18 172,47	4 480,88
Stipulert mengde vann	3064m3	11.44	35 052,16	8 642,99
Abonnementsgebyr avløp	2357m2	10.62	25 031,34	6 172,11
Stipulert mengde avløp	3064m3	15.64	47 920,96	11 816,12
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	463	115,75	115,75
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	11 tømming	96.16		1 057,73
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	11 tømming	96.16		1 057,73
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømming	96.16		865,42
Komm.påslag-etterdrift deponier	27 pr.enhet	105.00	2 835,00	708,75
Total ekskl. mva			323 062,75	83 401,25
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

11.04.2025 14:29:25

Arkitektkontoret Vaadal-Lunde AS
Pb. 1809 Nordnes
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200603291/31 AAVA	NYBY-5210	21.07.2009

FERDIGATTEST

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

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1191
Tiltakets adresse : SKANSEGATEN 14
Tiltakets art : Bruksendring Alders-/sykehjem
Tiltakshaver : Stor Bergen Boligbyggerlag

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 03.07.09.

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

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200603291.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Åge Vallestad
seniorarkitekt

Kopi: Stor Bergen Boligbyggerlag, Johan Berentsensvei 4, 5847 Bergen



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 13, Fløygaten

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19.9. 1953
fra ~~nr.~~ Korskirkens Menighet, v/sogneprest Nils Røed
approberte byggeforetagende: oppført en -3-etasjes betongbygning
(Gamle- og Pleiehjem) er lovlig.

Der er besikttet 1 røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten oljefyrt sentralvarmeanlegg, 1 personheis, 1 småheis,
samt 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 28. april 1960


bygningsinspektør.

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

Bergen den 3/5 - 1960

sendes arkt. forbeholdt


bygningschef

3/5-60



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

FOTOGRAFERT
14 SEPT. 1984
MIKRO

KORSKIRKENS ALDERSHJEM
FLØYGATEN 13
5000 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

Dato

13/03/80

Arkiv 503.1
Snr 800713

29/03/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FLØYGATEN 13

Eiendom:

Byggherre: KORSKIRKENS ALDERSHJEM

Ansvarshavende: LAURITZ AARLAND

Bygningens art: ALDERSHJEM

Arbeidets art: ENDRING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 21/03/80

Byggetillatelse gitt : 21/08/81

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Rypdal
.....
Kjell Rypdal
Avdelingsingeniør

KOPI TIL:

John R. Aasen
.....
John R. Aasen
Bygningskontrollør



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

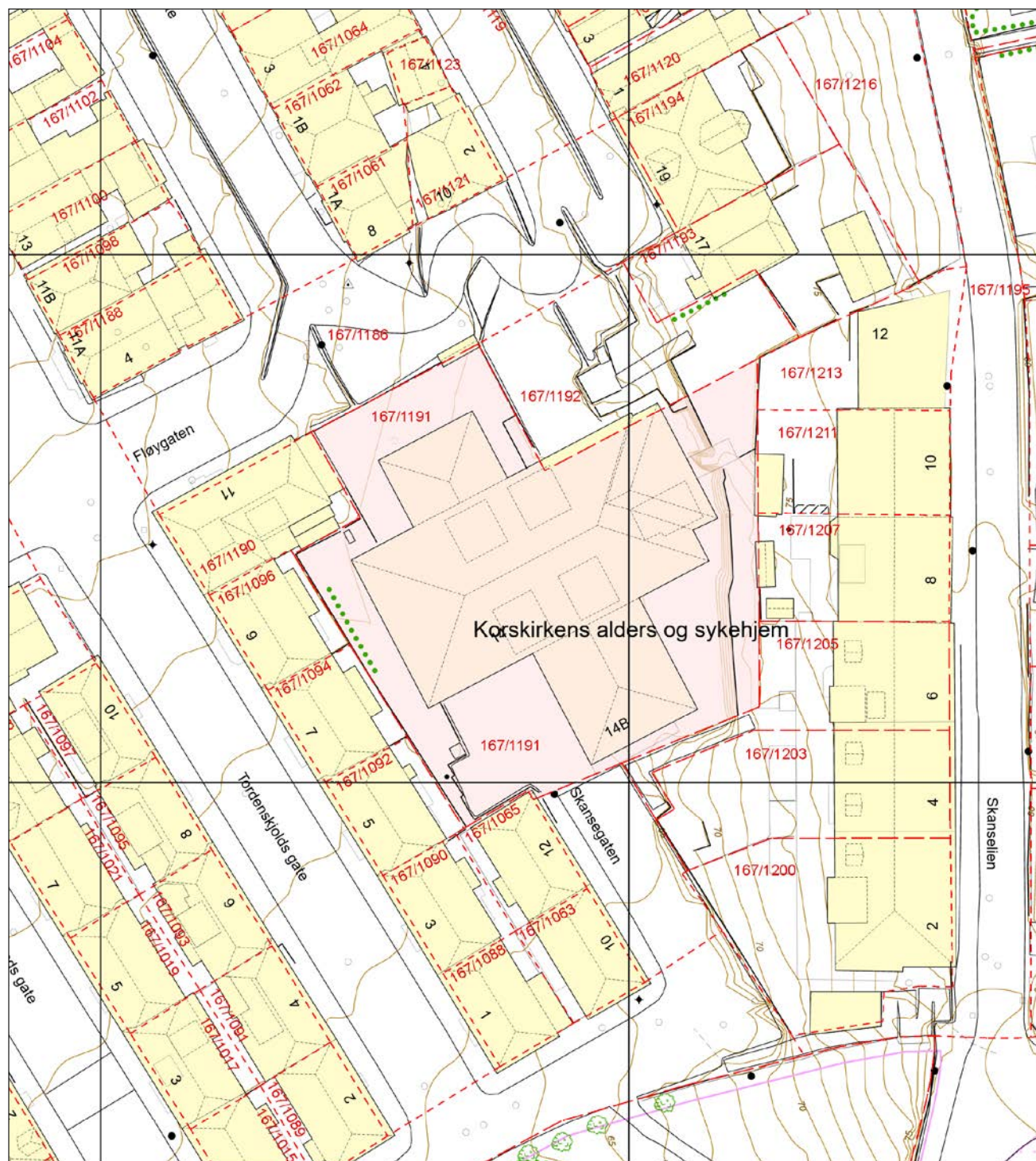
Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 11.04.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1191/0/0

Adresse: Skansegaten 14B, 5031 BERGEN m.fl.



- | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|-------------------|--|------------|
| | Eiendomsgrense - sikker | | Registrert tiltak anlegg | | Allé | | Mast |
| | Eiendomsgrense - usikker | | Kulturminne | | Hekk | | Skap |
| | Bygning | | Gangveg og sti | | EL belyningspunkt | | Høydekurve |
| | Registrert tiltak bygg | | Traktorveg | | EL Nettstasjon | | Fastmerker |
| | Fredet bygg | | InnmåltTre | | Ledning kum | | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

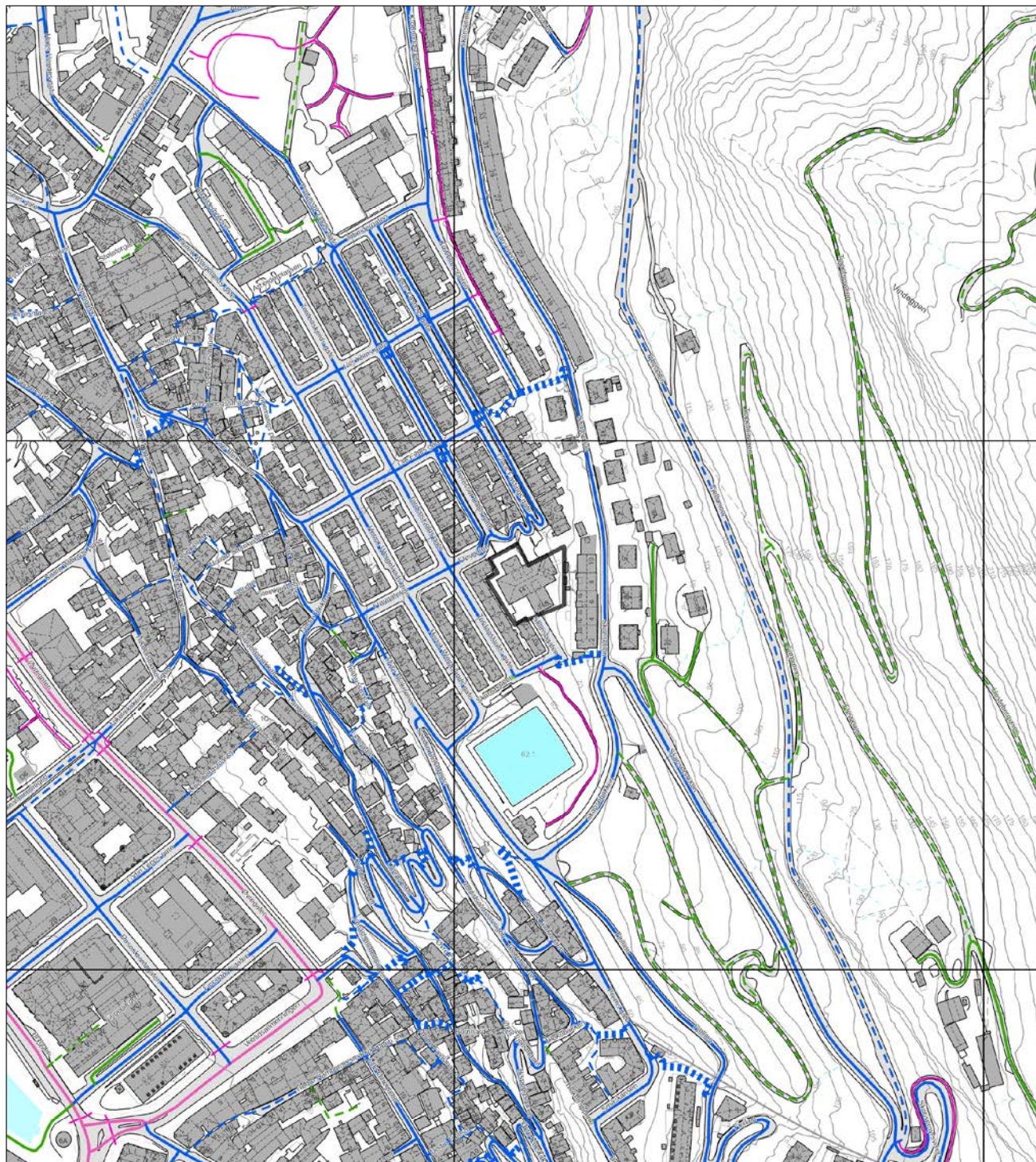
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1191/0/0

Adresse: Skansegaten 14B, 5031 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 |

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1191/0/0
Utlistet 11. april 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
261241549	Grunneiendom	0	Ja	1 349,9 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 under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenshus, Bybanen, Delstreking Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Wesselengen	99,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmenntilleggsformål	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealplan KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5330000	30	BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1, TIDLIGERE SKANSEN BRANNSTASJONS OMGIVELSER	3	-
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1371	139863909-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2018	201739977
167/1239	23679795	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.01.2023	-
167/1239	139320530-2	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingsstillatelse	03.05.2024	202226114
167/1747	139855957	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.12.2020	202019519

Andre opplysninger

Skrevet ut 11. april 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

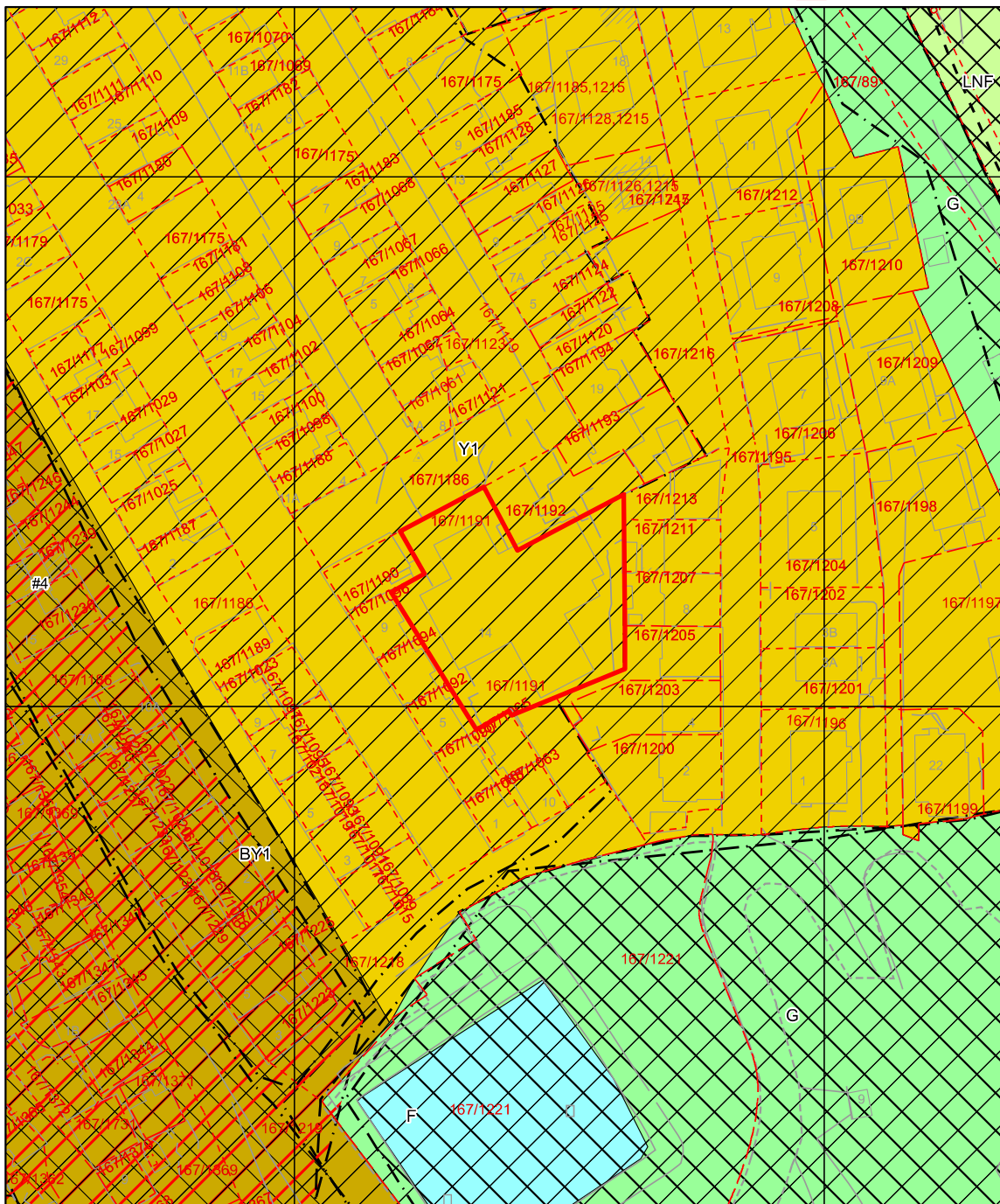
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1191/0/0

Adresse: Skansegaten 14B m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan	
	Arealformålgrense
	Bestemmelsegrense
	Angitthensyn friluftsliv
	Angitthensyn kulturmiljø
	Faresone
	Infrastruktursone
	Støysone grønn
KPA2018 Arealformål	
	Byfortettingssone
	Ytre fortettingssone
	Grønnstruktur
	LNF
	Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Arealplan-ID: 15750000

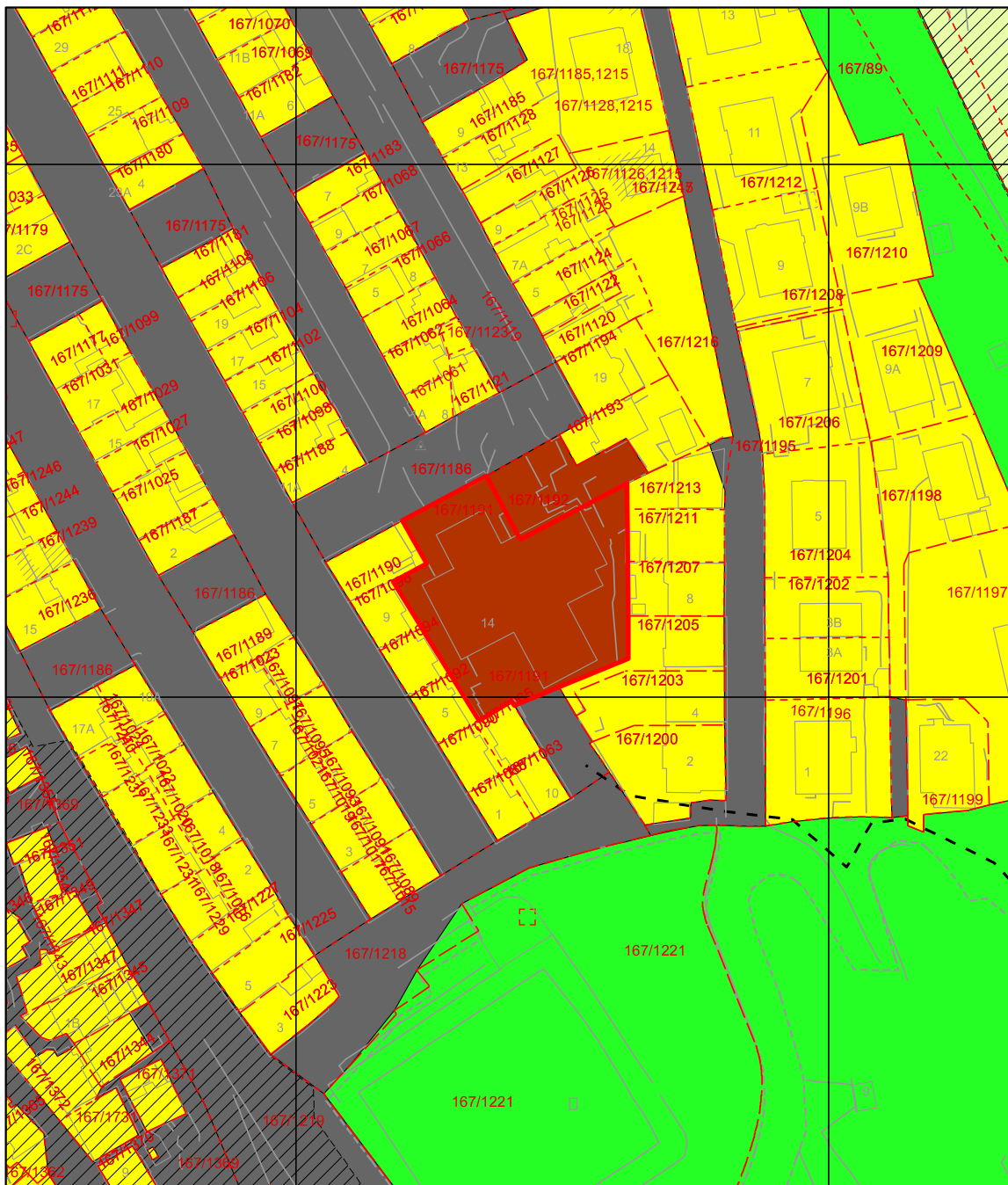
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1191/0/0

Adresse: Skansegaten 14B m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985
	Hovedturveg, nåværende	 Boligområde (N)
	Grense for restriksjonsområde	 Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
	Arealformålgrense	 Friområde (N)
	Andre restriksjoner	 LNF-område (N)
		 Vegareal (N)



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6186

Skansedammen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Skansedammen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Stuen i Skansedammen Borettslag .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkomne saker

Innkomne saker vil bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling rett etter den ordinære generalforsamlingen. Innkalling og saksliste kommer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skansedammen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-6186.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1 velges på møte 1 velges på møte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 2 velges på møte 2 velges på møte
- 3 velges på møte 3 velges på møte

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 4 velges på møte 4 velges på møte
 - 5 velges på møte 5 velges på møte
-

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- 1 velges på møte 1 velges på møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- 2 velges på møte 2 velges på møte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkjell Solbø	Åstveitveien 62
Styremedlem	Jonathan Udberg Næsse	Skansegaten 14
Styremedlem	Erik Risholm	Skansegaten 14
Varamedlem	Snefrid Irene Thobru	Brakehaugen 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anna Kristin Lie	Skansegaten 14
Varadelegert	
Jonathan Udberg Næsse	Skansegaten 14

Valgkomiteen

Anna Kristin Lie	Skansegaten 14
------------------	----------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skansedammen@styrerrommet.no .

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skansedammen Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Skansedammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990891710, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

167 1191

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skansedammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 360 100 for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skansedammen Borettslag.

Lån

Skansedammen Borettslag har to IN lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 74 200 for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Skansedammen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Skansedammen Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 165 115. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 borettslagets 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 05. april 2024

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 074 400	1 806 811	2 074 400	1 952 263
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 165 115	1 351 963	692 700	449 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-9 144	0	0
Tillegg salgssum anl.midler	14	9 144	0		
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-629 142	-675 053	-635 000	-501 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 666 179	-400 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 075	-177	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-122 137	267 589	57 700	-52 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 952 263	2 074 400	2 132 100	1 900 263

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 987 135	2 106 526
Kortsiktig gjeld	-34 872	-32 126
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 952 263	2 074 400

SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		803 784	557 568	569 028	1 006 152
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 495	1 627 616	1 623 972	1 207 848
Andre inntekter	3	6 655	89 908	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 316 934	2 275 092	2 203 000	2 224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-4 230	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-30 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 883	-6 568	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-69 315	-66 645	-70 000	-74 200
Konsulenthonorar	7	-166 178	-79 214	-40 000	-50 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	8	-237 137	-72 579	-165 000	-202 000
Forsikringer		-88 234	-80 735	-86 400	-97 500
Kommunale avgifter	9	-331 844	-306 854	-326 000	-360 100
Energi/fyring		-67 389	-88 008	-100 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 520	-135 758	-130 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-164 418	-160 824	-151 500	-162 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 366 598	-1 036 814	-1 173 300	-1 269 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		950 336	1 238 278	1 029 700	955 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 666 179	400 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 616 515	1 638 278	1 029 700	955 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 829	6 898	0	8 000
Finanskostnader	12	-474 229	-293 213	-337 000	-514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-451 400	-286 315	-337 000	-506 000
ÅRSRESULTAT		2 165 115	1 351 963	692 700	449 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 165 115	1 351 963		

SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 200 000	53 200 000
Andre varige driftsmidler	14	3	9 147
Miljøbankkonto, øremerket		50 783	35 556
SUM ANLEGGSMIDLER		53 250 786	53 244 703
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 449	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 047	32 319
Andre kortsiktige fordringer	15	7 364	34 390
Driftskonto OBOS-banken		1 404 916	1 528 286
Sparekonto OBOS-banken		525 359	511 530
SUM OMLØPSMIDLER		1 987 135	2 106 526
SUM EIENDELER		55 237 921	55 351 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Annen egenkapital	16	9 188 555	7 023 440
SUM EGENKAPITAL		9 323 555	7 158 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 724 963	11 020 284
Borettsinnskudd	18	37 105 000	37 105 000
Avsetning bomiljøtiltak		49 531	35 379
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 879 494	48 160 663
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 468	29 787
Påløpte renter		2 504	2 339
Annen kortsiktig gjeld		7 900	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 872	32 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 237 921	55 351 229
Pantstillelse	19	57 605 000	57 605 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.04.2024
Styret i Skansedammen Borettslag

Torkjell Solbø /s/

Jonathan Udberg Næsse /s/

Erik Risholm /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 078 644
Andel Finans	208 170
Kabel-TV	129 276
Andre overfør./anvendelser	90 405
Kapitalkostnader på IN-lån HANBAN	577 452
Kapitalkostnader regulert på IN-lån HANBAN	17 932
Kapitalkostnader IN-lån HANBA1	203 154
Kapitalkostnader regulert på IN-lån HANBA1	5 246
Overført til kapitalkostnader	-803 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 495

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Feieavgift	1 155
Nettinnbetalinger	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	6 655

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 883.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Mazars Legal Advokater AS	-12 750
Oppgraderinger, OBOS Prosjekt AS	-5 388
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 550
Tjenester ifm ny bolig, Bergen Kommune	-7 190
Bygggtjenester ny bolig, Hillern Prosjektering AS	-100 300
SUM KONSULENTHONORAR	-166 178

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 750
Drift/vedlikehold VVS	-29 424
Drift/vedlikehold elektro	-53 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 020
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 743
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 144
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 749
Kostnader dugnader	-881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-237 137

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-119 895
Vann- og avløpsavgift	-131 236
Renovasjonsavgift	-80 714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 844

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50
Diverse leiekostnader/leasing	-1 333
Driftsmateriell	-600
Lyspærer og sikringer	-333
Renhold ved firmaer	-133 912
Andre fremmede tjenester	-9 180
Kontor- og datarekvisita	-699
Andre kontorkostnader	-1 868
Bank- og kortgebyr	-7 458
Velferdskostnader	-8 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 418

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 904
SUM FINANSINNTEKTER	22 829

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-170 897
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-303 332
SUM FINANSKOSTNADER	-474 229

NOTE: 13**BYGNINGER**

Reversering av nedskrivning bygning	6 000 000
Bygninger	47 200 000
SUM BYGNINGER	53 200 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.167/bnr.1191

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	9144	
Avgang 2023	-9144	
		0
Varmepumpe		
Tilgang 2011	29 400	
Avskrevet tidligere	-29 399	
		1
Varmepumpe nr. 2		
Tilgang 2012	29 400	
Avskrevet tidligere	-29 399	
		1
Varmepumpe nr. 3		
Tilgang 2013	24 600	
Avskrevet tidligere	-24 599	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 364
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 364

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 495 566
Egenkapital fra IN tidligere år	5 695 657
Egenkapital fra IN 2023	1 666 179
Reduksjon EK fra IN	-2 533 847
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 323 555

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**Handelsbanken **HANBAN**

Renter 31.12: 5,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2014	-15 960 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 362 149	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	292 052	
Nedbetalt tidligere, IN	5 695 657	
Nedbetalt i år, IN	379 846	
Restgjeld i banken per 31.12.2023		-6 230 296

Lånet er et annuitetslån.

Handelsbanken **HANBA1**

Renter 31.12: 5,49%, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2014	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	381 910	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	337 090	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 286 333	
Restgjeld i banken per 31.12.2023		-2 494 667

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 724 963
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 105 000
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-37 105 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 105 000
Pantelån	8 724 963
Beregnete IN-forpliktelser	4 827 989
TOTALT	50 657 952

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 200 000
TOTALT	53 200 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.juni og 30.desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 6186 Selskapsnavn: Skansedammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6186

Skansedammen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Skansedammen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:45, Stuen i Skansedammen borettslag - Møte starter rett etter ordinær generalforsamling .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Etter den ordinære og ekstraordinære generalforsamlingen vil det bli mulighet til å ta opp andre saker - ordet er fritt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Støtte til utskifting av varmtvannsberedere
5. Vedtektsendring
6. Husordensregler
7. Midler brukt på advokat
8. Spørsmål og problemer med tidligere styres behandling av lån 2.
9. Ladepunkt og montering av pipeløp

Med vennlig hilsen,

Styret i Skansedammen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Støtte til utskifting av varmtvannsberedere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Støtten stor kr. 10.000, utbetales mot fremleggelse av kvittering

Forslag til vedtak
Forslaget godkjennes

Sak 5

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlagt forslag til endring

Forslag til vedtak
Vedtektsendringene godkjennes

Vedlegg

1. GF 070524 Forslag til nye vedtekter.pdf

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt forslag til nye husordensregler

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

Vedlegg

2. Husordensregler vedtatt av styre april 2024.pdf

Sak 7

Midler brukt på advokat

Forslag fremmet av:

Jon Harald Sortland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«På forrige ordinære generalforsamling ble det avslørt at tidligere styreformann Geir Magne Gjerstad og daværende styre hadde brukt 41000 kr av borettslagets midler på advokat i forbindelse med mistillitsforslag mot ham.

Bruk av advokat for å fremme sitt kandidatur er en privatsak og skal ikke belastes fellesskapets midler.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen oppfordrer Geir Magne Gjerstad og daværende styremedlemmer til å betale tilbake pengene som ble brukt på advokat i forbindelse med mistillitsforslag.»

Forslag til vedtak

Saken avgjøres på møte

Sak 8

Spørsmål og problemer med tidligere styres behandling av lån 2.

Forslag fremmet av:

Nataniel Ljostveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på eposten som var sendt ut angående GMG og styret sin bruk av advokat så ser jeg meg nødt til å ta opp denne saken med dere i styre for å spørre om hva som kan gjøres med de økonomiske tapene som tidligere er påført laget.

Enhver endring av lån og lånebetingelser som går utover å forhandle rente skal tas opp på en generalforsamling, dette gjelder bl.a. endringer i avdragsfrihet o.l. Vi skulle ifølge opprinnelig avtale godkjent av generalforsamlingen begynt å betale avdrag på lån 2 i september 2019, men styret som var da (Björg Høyland, Claes Werdenhoff og Inger Marie Aralt) bestemte å forlenge avdragsfriheten i 2 år uten å ta dette opp på en generalforsamling. Dette har for hver beboer ført til et TAP på minimum 15 000 kr.

Tap for vår del:

Ekstra renter for å forlenge lånet i 2 år = 500 kr x 12 mnd. x 2 år = 12 000 kr

Ekstra utgifter på rente som følge av høyere lån når rentene steg: ca. 300 kr mnd. x 12 mnd x 2 = 7200 kr

Totalt ekstra kostnader for oss med utsatt avdrag = 19 200 kr for 2 år.

Løpende kommende kostnader pga. at lånet er høyere og varer lengre er vanskelig å beregne og derfor ikke tatt med.

Vi som andelseiere ble ikke informert om dette på en skikkelig måte og informasjonen som var gitt på årsmøtene i etterkant har vært sprikende og vanskelig å tolke og det er derfor ikke sikkert alle andelseierne vet om dette den dag i dag.

Dette står om lånene i innkallingene/protokollene til generalforsamlingene fra 2017 til 2022:

I 2017 og 2018 står det følgende:

Skansedammen har 2 lån.

I 2019 står det følgende:

Skansedammen har 2 lån der ett er avdragsfritt fram til september 2019.

Ingen sak på forlengelse av avdragsfrihet oppe på generalforsamlingen.

I 2020 står det følgende:

Under styrets arbeid står det at Det har blitt fremforhandlet 2 års avdragsfrihet på topplånet. Eventuelt overskudd vil gå til nedbetaling av topplånet (vet ikke om dette ble fulgt opp).

Under lån står det at lån med lånenummer 95287174072 er avdragsfritt i 2 år fra 01.01.2020.

I 2021 står det følgende:

Fra slutten av 2021 vil det løpe både rente og avdrag på begge lånene. Noe som ikke stemmer overens med informasjonen fra 2020 ovenfor.

I 2022 står det følgende:

Informasjon om når de 2 lånene er utbetalt.»

Forslag til vedtak

Saken avgjøres på møte

Sak 9

Ladepunkt og montering av pipeløp

Forslag fremmet av:

Erik Risholm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt saksfremstilling

Forslag til vedtak

Saken avgjøres på møte

Vedlegg

3. GF Forslag fra Erik Risholm.pdf

Vedtekter for Skansedammen Borettslag org nr. 990 891 710 tidligere tilknyttet Stor-Bergen, nå OBOS boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.01.2007 og med senere endringer.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skansedammen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Videre skal borettslaget legge til rette for sosialt samvær og mellommenneskelig kontakt.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

(3) Dette gjelder ikke næringsseksjonen som kan eies av et juridisk subjekt.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

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

(3) Dette gjelder ikke næringsseksjonen. Eier av denne blir også sameier i andel.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd. 3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikehold slik som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, el-apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. 6

5-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens §5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. 8 Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

1-1 Vedtektsendringer

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

Skansedammen borettslag

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg.

Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til leiligheten.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av vedtektene. Se vedtektene § 4-1(5)

ALLMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO Etter klokken 23.00 skal det, i den utstrekning det er mulig, være ro i borettslaget og i leilighetene, dette gjelder også storstuen. Skal du ha selskap er det lurt å si fra til naboene på forhånd.

MUSIKK

Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Til sang- og musikkøvelser/undervisning kreves styrets tillatelse.

BANKING/BORING

Banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 22.00 på hverdager, og kl. 09.00 – 20.00 i helgene.

PRIVAT RENHOLD

Banking og risting av tepper, matter, o.l foretar en ikke fra vindu eller balkong. Fuglemat må ikke kastes ut på bakken.

BOSS

Alt husholdningsavfall (grønt lokk) skal pakkes godt inn og legges i tilviste beholdere. Papir (blått lokk) legges i papirbeholderen. Søppel skal ikke stå i gangen eller fellesareal, ei heller som mellomlagring. Batteri, elektriske artikler, Kjemisk/kjemikalier skal den enkelte beboer selv besørge levert til gjenvinning (BIR).

FELLESAREALER

Styret oppfordrer beboerne til å bruke fellesrommene. Økt aktivitet berettiger borettslagets bruk av fellesskapets midler på å ruste opp og investere i nytt utstyr. Trivsel og bruk henger sammen. Det er viktig at alle fellesrom forlates i samme stand eller bedre, enn det man kom til. Alle skal gjøre sitt til å holde fellesarealer og felles fasiliteter ryddig og i presentabel stand.

Alle fellesrom er åpne 24/7, men støyende aktiviteter må opphøre senest kl. 23.00

Gi melding til styret hvis du oppdager uregelmessigheter/defekter ol.

Det kan monteres skap i korridorene så lenge dette ikke er til hinder for evakuering eller andre beredskapssituasjoner. Dersom man vil sette fra seg skotøy i gangen skal disse plasseres i skoskap. Dette for å lette rengjøringen.

Leiligheter som ikke har mulighet for skap i gangen, skal gis fortrinnsrett ved tildeling av ekstra lagringsplass i kjeller.

Dørmatte og andre løse gjenstander utenfor leilighet må fjernes den dagen renholdspersonellet vasker.

STRØMUTTAK I FELLESAREAL (INNE OG UTE)

Strømuttak i fellesareal inne og ute skal kun brukes til rengjøringsartikler (støvsuger mv.). El-uttakene er ikke dimensjonert for lading. Slik bruk kan utgjør brannfare.

VASKEROM

Brukere av vaskerommet skal ha ansvar for å holde rommet ryddig og maskinene rene. Maskinene skal rutinemessig rengjøres ved at filteret renses etter bruk. Dette skal gjøres hver gang og før man forlater vaskerommet. Styret vil utpeke en eller flere superbrukere som kan gi veiledning til de som har spørsmål.

Det er kun tillatt å bruke uparfymert vaskemiddel. Dette gjelder også skyllemiddel. Vi har alle ansvar for å påse at alle beboere kan bruke utstyret som er anskaffet til felles benyttelse og til å ta hensyn til dem med allergier.

TRIMROM

Utstyr og matter skal rengjøres med antibakterielt middel og tørkes etter bruk. Styret sørger for at dette er tilgjengelig. Utstyr skal settes tilbake der man fant det, etter endt bruk. Vekter settes i stativ. Matter henges opp. Temperaturen i rommet kan settes opp ved bruk, men skal tilbakestilles til 16 grader når man forlater rommet

SNEKKERBOD/HOBBYROM

Her kan man medbringe eget verktøy og materialer. Borettslaget har intet ansvar for bruk eller oppbevaring av dette. Verktøy og materialer som ligger igjen – umerket - anses som borettslagets eiendel og kan brukes av alle. Etter bruk skal personlig verktøy fjernes (ev. ryddes bort) og rommet ryddes. Rommet skal være utstyrt med kost og feiebrett, samt et søppelspann - for rengjøring av rommet etter bruk.

STORSTUEN / KJØKKEN

Forlat lokalene i den stand som en selv ønsker å finne dem i. Kjøkkenutstyr skal rengjøres og settes tilbake der det stod. Alle kjøkken flater skal rengjøres etter bruk. Det skal være hygieneartikler tilgjengelig, og når dette er tomt skal Styret varsles slik at det blir supplert. Gi melding til styret om defekte og manglende gjenstander. Ved reservasjon av felles stue er det greit å øke temperaturen, for så etter endt bruk - settes termostaten tilbake på 16 grader.

Beboerne i borettslaget kan låne stuen til egne selskaper når det er ønskelig. Da må man på forhånd reserve stuen på kalender som henger i 1. etg. Den som bruker stuen, må rydde og vaske etter seg. Familiemedlemmer som ikke bor i laget, eller andre kan leie stuen etter nærmere avtale og fastsatt pris.

UTLEIEHYBEL

Beboere kan leie hybel i 1. etg. Hybel skal da reserveres på forhånd ved å melde dette til Styret. Prisen er kr 200 pr natt pr person. Kontonummer og KID oppgis ved å henvende seg til styret. Fyll ut kvitteringsark som henger på oppslagstavle og legg den i styre sin postkasse.

DYREHOLD

Dyrehold skal søkes om til styret. Styret kan ikke nekte dette uten «saklig grunn». For hunder er det båndtvang både innom- og utomhus. Båndtvangen gjelder hele året.

Det er ikke tillatt å ta med dyr i felles oppholdsrom som: Storstuen, utleiehybel, vaskerom, treningsrom og snekkerbod.

RØKING

I fellesområdene og storstuen er det ikke lov å røke.

PARKERING

Se vedtektene

ENDRINGER

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene når behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer når disse endres. Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Bergen, 27. april 2024

Styre i Skansedammen Borettslag

(sign.)

Erik Risholm

(sign.)

Jonathan Udberg Næsse

(sign.)

Torkjell Solbø

Som øverste tillitsvalg (styreleder) har Bjørg Høyland tatt seg tilrette med å misbruke elektrisk ladepunkt for borettslaget. Ved spørsmål om denne kontakten ved det ekstra ordinære årsmøtet august 2022, nektet hun for å ha kjennskap til det.

Ladepunktet var installert og betalt av borettslaget ved Nils Jostein Helland's tid som styreleder, 2016 (Han ble som kjent sparket under uklare omstendigheter i 2018.) N.J.Helland fikk utarbeidet en avtale kontrakt mellom borettslaget og beboerne med hensyn til avtale vilkår.. Kontrakten var brukt av tidligere beboere på huset. Hvor mye hun har misbrukt dette før jeg låste av sikringsautomaten, og hvor mye hun fortsatt ville ha "tappet" fellesskapet for hvis dem hadde lyktes med å få sparket hele styret kan vi bare spekulere i. Det kan være betydelige summer.

Som vaktmester hadde CW kontakt med håndverkere som utførte forskjellig arbeid på huset. Ved sjekk av nødlys/ledelys anlegget ble det oppdaget en sammenkobling mellom nødlys anlegget og CW private elektriske anlegg fra trappeavsats 4etg til leiligheten i 5 med tilkobling av stikkontakter, lys og 1 stk. ovn 1-. Det foreligger ingen kvitteringer på at installasjonen var betalt av CW. 2- her er det fellesskapet som har betalt for CW's installasjon og forbruk og ville for framtiden fortsette med det.

En ting er det økonomiske aspektet, en annen og alvorligere sak er CW funksjon som vaktmester ikke hadde kunnskap eller kjennskap til farene med blande tilfeldige "forbrukere" med nødlys anlegget..

L.H og J.H.S i nr. 27 søkte daværende styre (2018/2019) om montering av pipeløp for peis i leiligheten. Etter vedtektene skulle dette først ha blitt fremmet av styret i et ekstraordinært årsmøte. Dette skjedde ikke. Det ble oppdaget at det var montert et pipeløp, men det fantes ikke noen dokumentasjon på dette. I ettertid kom det fram at utførende murerfirma hadde brukt forenklet søknad med kun et online skjema. Dette har Bergen kommune innført for i hovedsak kunne forenkle behandling 's tiden for rehabilitering og oppføring av private pipeløp. Borettslaget hadde betalt feieavgift i tre år uten ytterligere informasjon. Dette forholdet ble tatt opp med LH på det ekstra ordinære årsmøtet august 22. Det utestående ble tilbakebetalt borettslaget februar 23.. Siste innbetaling var for 4.kvartal 23., innbetalt jan 24.

Hvis prosessen med å kaste hele GMG og resten av styret våren 2022 hadde lyktes, ville beboerne i Skansedammen BL fortsatt og betale feieravgift videre inn i framtiden Det som videre er uheldig med denne saken er at en enkel husstand kan ødelegge / forringe arealet av vårt felles tak med hensyn til eventuell bruk av tak som en framtidig arena for montering av solcelle paneler.

Det er fullt mulig for beboere som er uenige med prosessen rundt godkjenningen av pipeløpet å gå inn på www.bergen.kommune.no/innbygger/hjelpen/planer-bygg-og-eiendom/bygging/melding-om-ulovlige-tiltak/melding-om-ulovlig-byggetiltak- skjema til mulig ulovlig tiltak

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 6186 Selskapsnavn: Skansedammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Nabolagsprofil

Skansegaten 14B - Nabolaget Eidemarken - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Ladegårdsgaten Linje 10, 86	6 min 0.5 km
Kaigaten Linje 1, 2	13 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 1.2 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

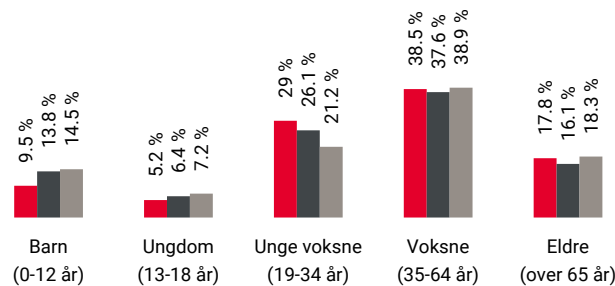
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidemarken	1 190	824
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år) 85 barn	7 min 0.6 km
Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	10 min 0.8 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Coop Extra Øvregaten	7 min



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. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

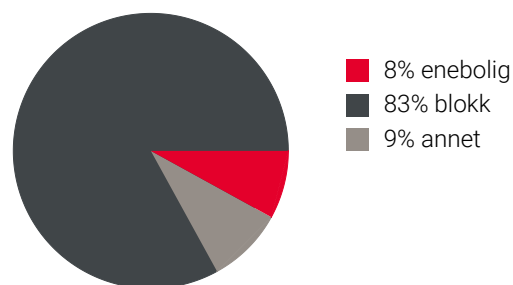
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

Sport

-  Krohnengen skole 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Bergen katedralskole 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  MOVA Sandviken 8 min 
-  Norrønahallen 9 min 

Boligmasse



«Hyggelige og sosiale beboere,
rolig, nært byen.»

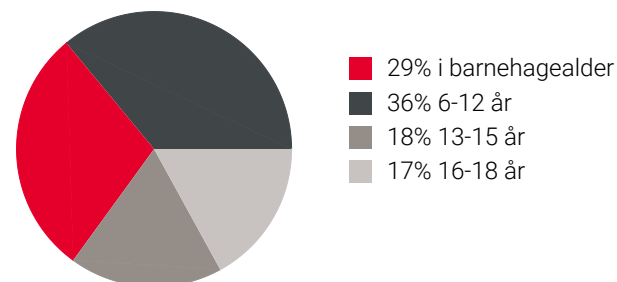
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 11 min 
-  Sandviken apotek 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

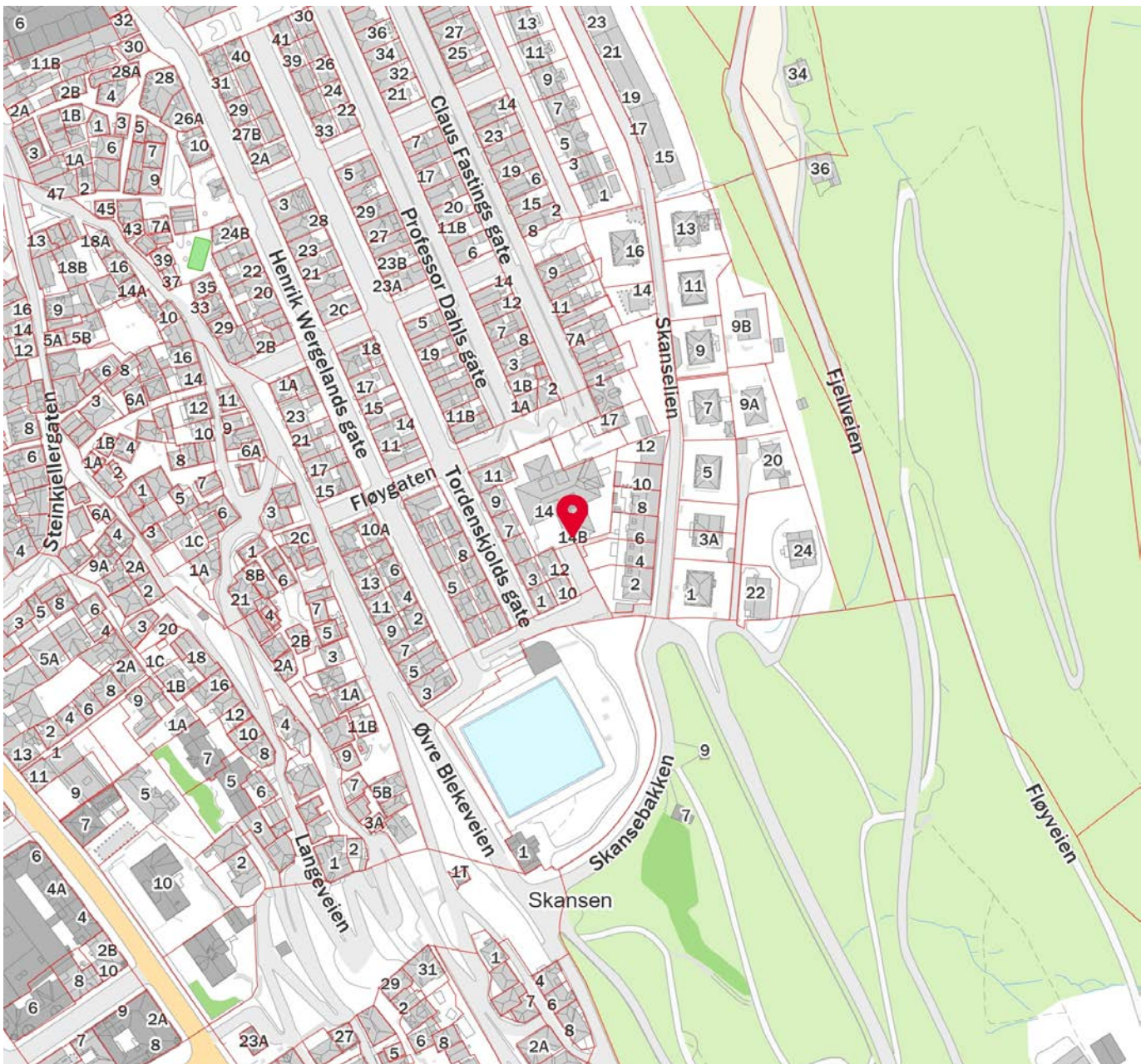
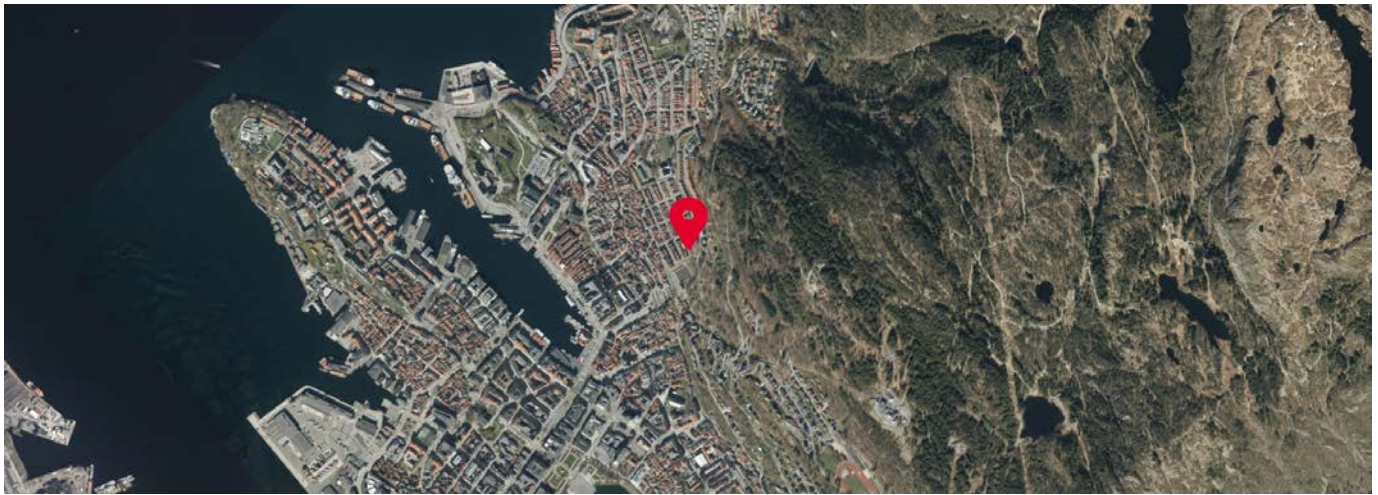


0% 59%

-  Eidemarken
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	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 SPØPELKASSER 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Skansegaten 14B
5031 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre