EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Råvarden 116 D
5239 Rådal

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 21/09/2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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

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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:119, Bnr: 628
Hjemmelshaver:	Christer Johanson
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2007
Tomt:	10 906 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christer Johanson
Befaringsdato:	18.09.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med plener, diverse beplantning, lekeplasser og asfalterte veier og parkeringsplasser.

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. Etasjeskiller i trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene vindtettet, lektet og kledd med liggende trekledning. Innvendig er veggene påmontert platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er uført som saltak av tresperrer, tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Christopher Lorang
Kontaktperson: Christopher Lorang

Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Råvarden i et etablert boligområdet. Gangavstand til både buss, butikk, barnehage, skole og fotballbane. Det er også kort avstand til Laguneparken med de fleste servicetilbud, samt bussterminal og bybane. Kort kjøretur til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Ca. 17 minutter til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 891 866 852
Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKEIEGRENDA II
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 15.12.2007
Stiftelsesdato: 20.11.2007

Takstobjektet:
2-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 41,1m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom. Teknisk tilstand på gulvvarmen 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 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, stuen har innslag av spilevegg.

Tak: Tak-ess plater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

- Malt veggflater, himlinger og listverk i 2023.
- Malt kjøkkenfrontene i 2023.
- Montert spilevegg i stuen i 2023.
- Montert ny servant, baderomsinnredning, speil og dusjdører i 2024.
- Sameiet utført takfornying i 2025 (rengjøring og behandling av eksisterende takstein).
- Skiftet skadede kledningsbord og malt boligen utvendig i 2025.
- Montert nye utelamper i 2025.
- Skiftet dørhåndtak på innerdørene i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	58	5	0	41
SUM BYGNING	58	5	0	41
SUM BRA	63			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(5,6m²), bad/vaskerom(5,2m²), soverom(11,9m²), stue og kjøkken(29,4m²), bod(3,1m²).

BRA-e:

Bod med utvendig inngang(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

21/09/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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 påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

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.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter nærmer seg passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 41,1m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist skjevheter/retningsavvik på terrassekonstruksjonen (stedvis høy grad), for utbedring må terrassen rettes opp. Ofte skyldes skjevheter på terrassekonstruksjoner underdimmensjonerte bjelker/støtter på undersiden.

Merknader:

6. VVS

TG 2 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Rørene bør merkes og det bør monteres kursfortegnelse i skapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 slokkeutstyr 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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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 påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

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

1.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet 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.

5.1	Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skjevheter/retningsavvik på terrassekonstruksjonen (stedvis høy grad), for utbedring må terrassen rettes opp. Ofte skyldes skjevheter på terrassekonstruksjoner underdimmensjonerte bjelker/støtter på undersiden.

6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Rørene bør merkes og det bør monteres kursfortegnelse i skapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Råvarden 116D

Nabolaget Skeie - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Fana stadion Linje 65	5 min 0.4 km
Lagunen terminal Linje 1	21 min 1.7 km
Bergen Flesland	12 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.7 km

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	22 min 1.8 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	7 min 3.4 km

«Hyggelige naboer, god infrastruktur, nærhet til skoler, barnehager, butikker, og turmuligheter. Gode fritidsmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

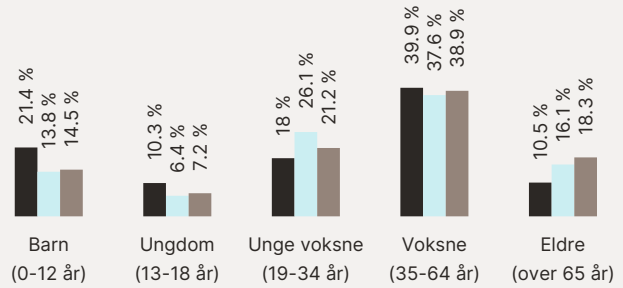
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeie	2 272	844
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.8 km
Solsikken barnehage Skeie (0-5 år) 51 barn	16 min 1.5 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	19 min
Meny Lagunen	20 min

FINN

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

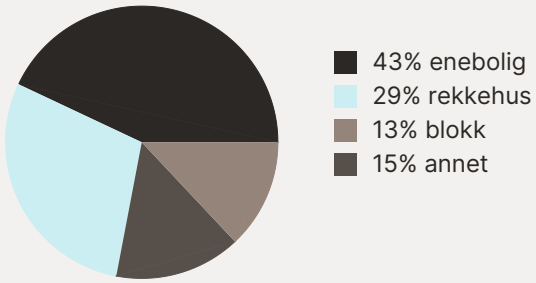
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Skeie skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Fana stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
Yogaloftet Fana	6 min
SATS Lagunen	20 min

Boligmasse



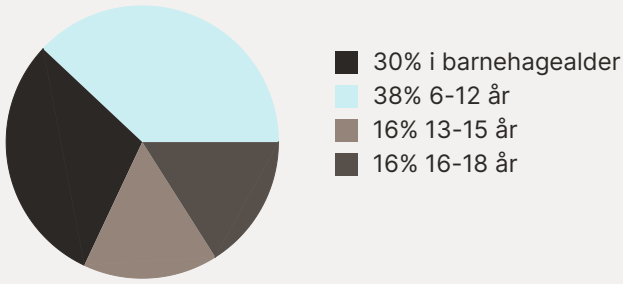
«Landlig men likevel nært alle nødvendigheter.»

Sitat fra en lokalkjent

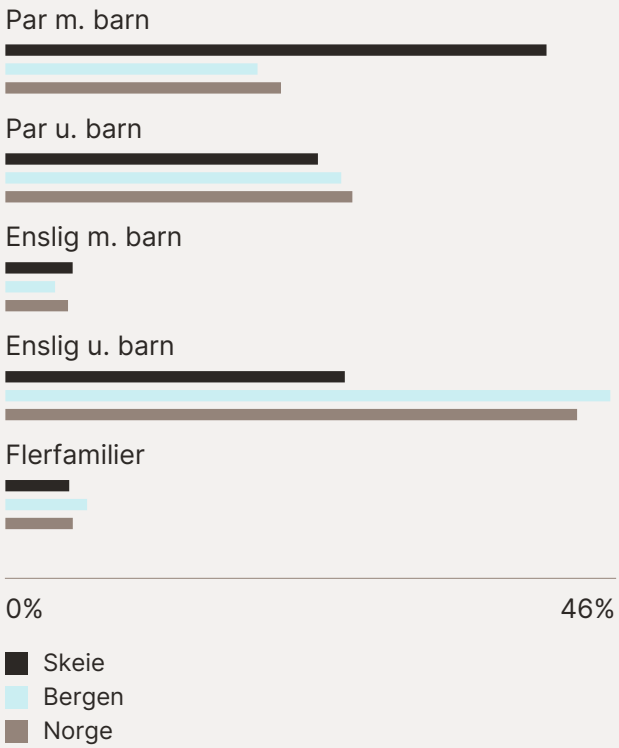
Varer/Tjenester

Lagunen Storsenter	20 min
Vitusapotek Laguneparken	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET SKEIEGRENDA II

(fastsatt 14. mai 2003, justert 9. august 2007 forut for konstituerende sameiermøte 22. august 2007, endret 26. april 2011, 15. april 2013, 14. juni 2013 og 03.mai 2018)

§ 1
Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Skeiegrenda II.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen gnr.119, bnr. 628 i Bergen kommune. Rekkehus/leilighet 1 - 38

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Vedlegg 1. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter 1 stk. utvendig sportsbod samt en eller flere parkerings-plasser i garasje. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal slik angitt i Vedlegg 1.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret, og i samarbeid med styret få montert ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Eventuelle kostnader til flytting av ladepunkt må dekkes av den som krever en HC-plass.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig rådighet over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8
Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Tegninger med nødvendige mål skal fremlegges for årsmøtet. Årsmøtet kan stille vilkår for tillatelse, herunder blant annet krav til at arbeidet utføres av autorisert foretak og bestemmelser om vedlikeholdsplikt. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen skal alltid utføres på en faglig forsvarlig måte av autorisert foretak. Tiltaket må ikke avvike fra vilkårene som stilles eller fra oppgitte tegninger/mål. Ved avvik kan styret kreve endringen omgjort,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike jf. § 14,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten eller disposisjonsretten jf. § 14,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av årsmøtet. I tillegg velges det 1 vararepresentant som møter på styremøter etter innkalling dersom ett eller flere styremedlem ikke kan stille.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11
Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite på 2 medlemmer som velges av årsmøtet. Medlemmene av valgkomiteen tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Valgkomiteen skal undersøke om sittende styremedlemmer søker gjenvalg. Den skal videre vurdere hvem som er egnet til å inneha ledige styreverv. I forkant av årsmøter hvor det skal foretas valg av styremedlemmer skal valgkomiteen lage en innstilling, og denne skal vedlegges innkallingen til årsmøtet. Årsmøtet er ikke bundet av innstillingen.

§ 12
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

13-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 14
Disposisjon og vedlikehold av fellesarealer

Fellesarealene er definert i 2 kategorier;

a) Arealer som skal vedlikeholdes og disponeres av sameiet i fellesskap og hvor kostnader til vedlikehold fordeles etter § 15.

b) Bolignære arealer hvor den enkelte seksjon har eksklusiv disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt. Fordelingen av disse arealene fremgår av Vedlegg 1. Kostnader til vedlikehold av disse arealene skal dekkes av den enkelte seksjon.

Utendørs parkering av bil eller tilhenger skal kun skje på anviste biloppstillingsplasser. Fellesarealene (bolignære og fellesarealene for øvrig) skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke opptas med unødvendige ting.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer kategori a), som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 15
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller det følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer.
b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer.

c) Forsikring jf. § 18.
d) Felles antenneanlegg

Utendørs parkeringsplasser anses i denne sammenheng som fellesareal. Dersom det senere blir bygget garasjer på enkelte parkeringsplasser, vil vedlikeholdskostnader og ansvar bli tillagt seksjonseier.

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 17
Ansvar utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

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

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

§ 19
Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig årsmøte beslutter noe annet.

§ 20
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 21
Mislighold og fravikelse

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

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

OoOoO

Vedlegg 1: Seksjoneringsbegjæring datert 13. juni 2007 som viser fordeling og plassering av bruksenhetenes hoveddel og tilleggsdel, angir hoveddelenes areal og inneholder kart over bolignære arealer hvor den enkelte seksjon har eksklusiv disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 23.04.2026 I Boligsameiet Skeiegrenda II

Dato: 23.04.26 **kl:** 18:00

Sted: Skeieskole, bue bygget.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Rådal 07.04.26

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Boligsameiet Skeiegrenda II, 23.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

3. Vederlag til styremedlemmer generelt

- Foreslått økning til 103.000,- Tidligere 90.000,-

4. Vederlag til styremedlemmer spesielt

- Forslag om ekstra utbetaling til Tore Tofte. Dette på grunn av glimrende innsats i gjennomføring av malingsprosjektet. 434 dugnadstimer registrert fra slutten av 2024 og 2025. Men vi vet det er jobbet mye mer. Det foreslås vederlag til Tore Tofte på 20.000, - som takk for ekstraordinær innsats.

5. Valg av styre

- Christopher har flyttet og ønsker å tre ut av styre før perioden er over.
- Juri Selvåg er på valg, ønsker ikke å sitte videre.
- Malin Langhelle er på valg, hun har flyttet og ønsker ikke å sitte videre.
- Se valgkomitéens innstilling.

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I BOLIGSAMEIET SKEIEGRENDA 2

Styrerapport 2025 for boligsameiet skeiegrenda 2

Sameiets virksomhet er drift av eiendom med 38 leiligheter og fellesarealer. Styret består av følgende medlemmer, Styreleder Christopher Lorang, Nestleder Malin Nordeide Langhelle, styremedlemmene Tore Tofte og Juri Selvåg. Varamedlem Sissel Nygård.

Vårt samarbeid med BKK Varme, Rørlegger Vestrheim, Carbo Garasjeporter, Kjell Hansen Elektro og Olsen vedlikehold er tenkt å fortsette etter gode erfaringer over flere år.

Internt HMS for eiendommen er utført av representanter i styret.

Kommentarer til resultatregnskap for 2025: Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr 31.12.2025. Regnskapet er gjort opp med et negativt resultat på kr. 320 270, - Mot budsjettert negativt resultat på 21 750,- Egenkapitalen til sameiet pr 31.12.25 er positiv med kr 876 772, -

Negativt resultat skyldes forflytning av kostnad for impregnering av tak fra 2024 til 2025. Samt at estimat for dugnadstimer var underbudsjettert.

Alle tak i sameiet ble i 2025 impregnert av firmaet Utvendig Renhold AS.

Malings arbeidet er avsluttet fra styret sin side. Det er enkelte beboere som fremdeles mangler å ferdigstille sin del. Her settes det fris til 31.05.26. Etter dette vil styret leie inn malerfirma og videre fakturere den enkelte.

Maling og tak prosjektet endte i 2025 på 869 667,- 2024 var på 255 950,-. Styret ser seg godt fornøyd med en total på 1 125 617,- Mot laveste innhentede tilbud på 2,4 millioner, hvor det fremdeles hadde krevd egeninnsats.

Masse skryt til alle som har bidratt til fellesskapet, det ble i 2025 registrert 1277,5 dugnadstimer.

Sameiets vekslerboder er nylig kontrollert av Vestrheim, med flere reparasjoner og utskiftninger. Infrastruktur kontrollers jevnlig og ting som oppstår utbedres fortløpende.

Det må trolig byttes noen dører til garasjer og boder. Ellers ventes ingen større vedlikeholdskostnader i årene fremover.

Høyrentekontoen i DNB holder vi videre på. Denne er for tiden 780.000,- det ble i sin tid satt inn 600.000,-

Boligsameiet Skeiegrenda Ii

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Boligsameiet Skeiegrenda Ii
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 449 312	1 446 348	1 449 300	1 380 860
Andre inntekter	3	108 099	109 013	56 400	56 400
Sum inntekter		**1 557 411**	**1 555 361**	**1 505 700**	**1 437 260**
Driftskostnader					
Dugnad	4	383 250	52 300	84 000	84 000
Styrehonorar	4, 5	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	4	66 728	20 064	24 600	24 600
Felles strøm og varme		147 373	148 953	132 000	120 000
Andre driftskostnader	6	416 788	383 100	426 100	413 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	40 027	30 276	51 000	31 000
Vedlikehold	8	552 536	478 036	505 500	255 000
Forretningsførsel		82 776	70 987	74 800	78 450
Revisjonshonorar		11 750	11 125	11 750	12 000
Kontingent		3 192	2 842	3 100	3 400
Forsikring		124 616	114 433	124 600	134 600
Sum driftskostnader		**1 919 036**	**1 402 117**	**1 527 450**	**1 246 750**
Driftsresultat		**-361 625**	**153 245**	**-21 750**	**190 510**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		41 355	50 656	0	40 000
Andre renteinntekter		0	196	0	0
Sum finansinntekter		**41 355**	**50 852**	**0**	**40 000**
Resultat av finansposter		**41 355**	**50 852**	**0**	**40 000**
Resultat		**-320 270**	**204 097**	**-21 750**	**230 510**
Til/fra annen EK		-320 270	204 097	0	0
Sum disponeringer		-320 270	204 097	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Boligsameiet Skeiegrenda Ii

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		39 895	41 572
Forskuddsbetalte kostnader		107 217	96 164
Andre fordringer		8 404	11 480
Sum fordringer		**155 516**	**149 216**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		951 812	1 425 217
Skattetrekk		26 218	13 399
Sum bankinnsk. og kontanter		**978 030**	**1 438 616**
Sum omløpsmidler		**1 133 545**	**1 587 833**
SUM EIENDELER		**1 133 545**	**1 587 833**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Boligsameiet Skeiegrenda Ii
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		876 772	1 197 042
Sum opptjent egenkapital		**876 772**	**1 197 042**
SUM EGENKAPITAL		**876 772**	**1 197 042**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 126	250 860
Skyldige off. myndigheter		48 891	33 463
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		90 000	90 000
Annen kortsiktig gjeld		12 756	16 467
Sum kortsiktig gjeld		**256 773**	**390 791**
SUM GJELD		**256 773**	**390 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 133 545**	**1 587 833**

Bergen,
Styret for Boligsameiet Skeiegrenda Ii

Christopher Lorang
Styrets leder

Juri Selvåg
Styremedlem

Tore Tofte
Styremedlem

Malin Nordeide Langhelle
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	1 184 304	1 184 304	1 184 300	1 374 860
3804	Utleie garasjeplasser	6 000	6 000	6 000	6 000
3816	TV og Internett	259 008	256 044	259 000	0
Sum felleskostnader		**1 449 312**	**1 446 348**	**1 449 300**	**1 380 860**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	108 099	109 013	56 400	56 400
Sum andre inntekter		**108 099**	**109 013**	**56 400**	**56 400**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Sum styrehonorar		**90 000**	**90 000**	**90 000**	**90 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Møtekostnader	0	550	1 000	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	0	1 000	0
6326	Snømåking og salting	69 930	101 441	90 000	90 000
6335	Containerleie/ -tømming	720	219	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	6 474	500	500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	500	0
6370	Garasjer	5 865	5 715	20 000	6 000
6375	TV og Internett	287 508	256 044	259 000	293 200
6390	Andre driftskostnader	0	0	1 000	0
6400	Leie maskiner og utstyr	37 920	9 061	53 000	20 000
6630	Egenandel ved skade	12 000	0	0	0
6860	Kursutgifter	0	1 000	0	0
6940	Porto	0	0	100	0
7740	Øreavrunding	0	1	0	0
7770	Bankgebyr	720	720	0	1 000
7779	Andre gebyr	2 125	1 875	0	2 000
Sum driftskostnader		**416 788**	**383 100**	**426 100**	**413 700**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	2 694	0	0
6503	Annet driftsmateriell	22 470	429	15 000	15 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	181	0	0
6510	Verktøy og redskap	5 918	5 991	6 000	6 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	20 981	30 000	10 000
6540	Inventar	11 490	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	149	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**40 027**	**30 276**	**51 000**	**31 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	199 223	2 935	130 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	42 344	28 306	30 000	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	15 743	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	35 215	34 604	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	26 481	0	0	15 000
6614	Vedlikehold maling	111 926	191 449	0	20 000
6616	Vedlikehold tak	137 348	205 000	305 500	100 000
Sum vedlikehold		**552 536**	**478 036**	**505 500**	**255 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Andre eiendeler

	Kantmur
Anskaffelseskost pr.01.01	43 560
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 560
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 560
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 197 042**	**992 945**
Periodens resultat	-320 270	204 097
Endring i disponible midler	**-320 270**	**204 097**
Disponible midler 31.12.	**876 772**	**1 197 042**

Dokumentet er elektronisk signert

0385 Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Selvåg, Juri	**2026-03-26**	**Langhelle, Malin Nordeide**	**2026-03-20**

Identification

Selvåg, Juri

Identification

Langhelle, Malin Nordeide

Name	Date	Name	Date
Larsen, Christopher Lorang	**2026-03-20**	**Tofte, Tore**	**2026-03-26**

Identification

Larsen, Christopher Lorang

Identification

Tofte, Tore

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

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

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Skeiegrenda II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Skeiegrenda II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VF3HQ-X6G7V-PPA57-AYNAF-3JJJS-735WI

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VF3HQ-X6G7V-PPA57-AYNAF-3JJJS-735WI

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 08:37:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VF3HQ-X6G7V-PPA57-AYNAF-3JJJS-735WI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Til: Styret i Boligsameiet Skeiegrenda 2

Fra: Valgkomiteen Dato

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Boligsameiet Skeiegrenda 2

Verv	Periode	Kandidat
Styreformann	2026-2027:	Tore Tofte
Styremedlem	2026-2028:	Sigmund Hjermann
Styremedlem	2026-2028:	Sissel Nygård
Styremedlem	2026-2028:	Erik Sandal
Varamedlem	2026-2027:	Skjalg Thorbjørnsen

For valgkomiteen:

Randi Marie Stavdal Linn Elise Vinnes

Vedlikeholdsplan Boligsameiet Skeiegrenda 2 - 2026 - 2027

Tiltak	Utføres av	Tidsrom	Kostnad
Maling Styresjekk Sjekk - oppfølging sameiernes egeninnsats	Egenarbeid	Vår-sommer 2026	0,- Lager fra tidligere
Ev Innkjøp av tjenester / Dugnad			
Utbytting av dører	Dugnad	2026	40.000,-
Årlig service garasjeporter, ev i tillegg utskifting noe utstyr nedre garasje	Carbo garasjeporter AS	En gang årlig	Ca kr 12.000
Snøbrøyting og salting	Olsen Vedlikehold	Vinter 202 – 2027	Etter medgått tid og etter behov
Rydding/slå i skråninger øvre del og nedenfor nedre garasje	Olsen Vedlikehold	Vår – sommer tidlig høst	Fakturering etter avtalt stk - pris
Kosting rydding fjerning av ugress / Busker langs veier	Dugnad	2 ganger årlig dugnad	Dugnadspenger
Ev Skadedyrkontroll – KUN ved behov	Ingen løpende avtale	Hele året	Ukjent kostnad
Rens av takrenner, spesielt baksider av røde hus	Dugnad	En gang årlig, høst 2026	Dugnadspenger ev Ukjent kostnad
Dugnad			
Utskifting av lyspærer i vegglampene ute	Dugnad	Etter behov	0,- Lager Lyspærer / Dugnadspenger
Snømåking trapper etc	Dugnad	Vinter	Dugnadspenger
Kosting og rydding, kaste boss, luke ugress	Dugnad	Mai +oktober 2026	Dugnadspenger
Beising/olje treverk rundt lekestativ og sandkasser	Dugnad	Vår-sommer 2026	Dugnadspenger
Vedlikeholde plantekasser foran nedre røde hus	Dugnad + materiellkostnad	Vår 2026	Dugnadspenger

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET SKEIEGRENDA II FOR 2026

Sted: **Skeie Skole, klasserom**
Dato: **Torsdag 23. APRIL 2026 Kl 18.00**

Møtet ble åpnet av: Christopher

Til stede fra styret: Christopher Lorang (Styreleder)
Tore Tofte
Juri Selvåg

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ok

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:

+ Antall fullmakter:

= Antall stemmeberettigede:

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 36)

Forslag til møteleder: Christopher Lorang

Vedtak: Navn : —

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Christoffer Larang

Vedtak: –i–

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen, jf. eiersl. § 36 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Randi og Juri

Vedtak : – i –

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: –

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak : ok

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: «Årsregnskapet for 2025 godkjennes.»

Vedtak : vedtatt

3. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av årsmøtet)

- Forslag: Foreslått økning til 103.000,- Tidligere 90.000,-

Vedtak : vedtatt

4. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av årsmøtet

- Forslag: Forslag om ekstra utbetaling til Tore Tofte. Dette på grunn av glimrende innsats i gjennomføring av malingsprosjektet. 434 dugnadstimer registrert fra slutten av 2024 og 2025. Men vi vet det er jobbet mye mer. Det foreslås vederlag til Tore Tofte på 20.000, - som takk for ekstraordinær innsats.

Vedtak: vedtatt.

5.Valg av styre

Det skal velges 2 nye styremedlemmer og 1 vararepresentant som møter på styremøter etter innkalling dersom ett eller flere styremedlemmer ikke kan stille. De nye styremedlemmene skal velges for 2 år, vararepresentanten velges for 1 år.

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 38.)

Det skal velges 1 nytt styremedlem og 1 vararepresentant som møter på styremøter etter innkalling dersom ett eller flere styremedlem ikke kan stille. De nye styremedlemmene skal velges for 2 år, vararepresentanten velges for 1 år.

Følgende personer stod på valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Malin n. Langhelle	2024-2026
Styremedlem	Juri Selvåg	2024-2026
Styreleder	Christopher Lorang	2025-2027

Følgende personer ble valgt:

Verv (styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Sigmund Hjermann	2026-2028
Styremedlem	Sissel Nygård	2026-2028
Styremedlem	Erik Sandal	2026-2028
Varamedlem	Skjalg Thorbjørnsen	2026-2027

Styret består etter dagens årsmøte av:

Verv (Styreleder/styremedlem/ varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Tore Tofte	2026-2027
Styremedlem	Sigmund Hjermann	2026-2028
Styremedlem	Sissel Nygård	2026-2028
Styremedlem	Erik Sandal	2026-2028
Varamedlem	Skjalg Thorbjørnsen	2026-2027

6. Andre/innkomne saker

valgkomite:
Juri Selvåg
Sissel Nygård.

Underskrifter:

Christopher Lorang

x _____
Møteleder

x _____
Referent

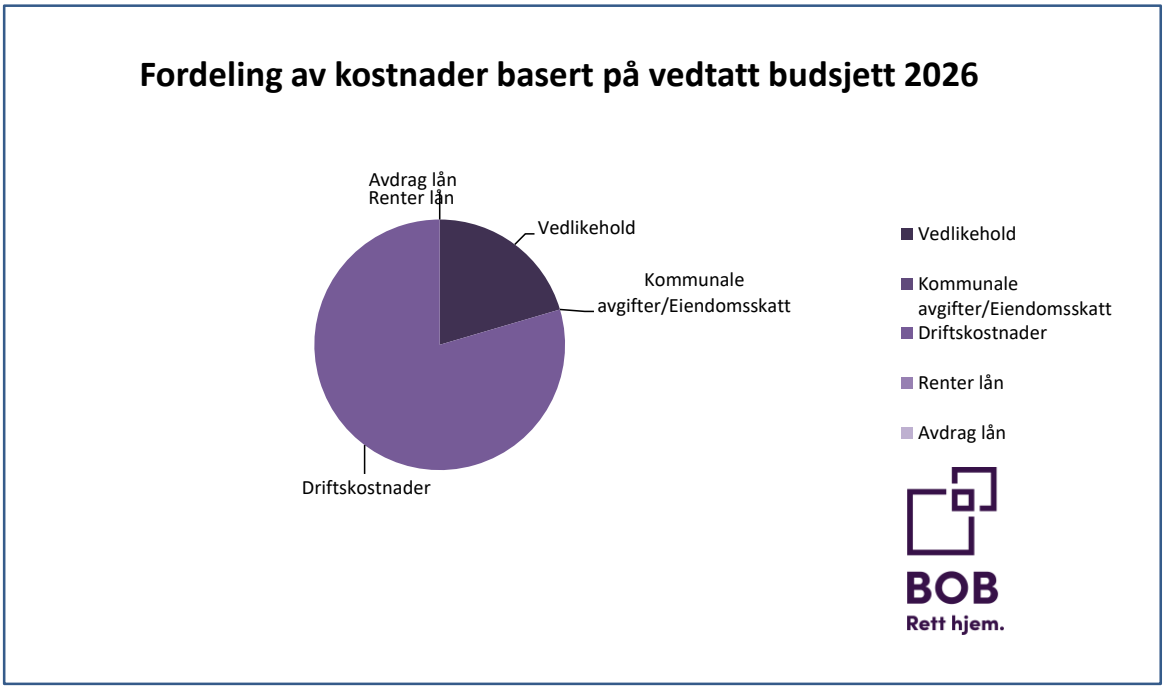
x Juri Selvåg
Protokollunderskriver

Randi Stavdal
RANDI STAVDAL

Boligselskapets navn	385	BOLIGSAMEIET SKEIEGRENDA II (0385)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	255 000	17 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	991 750	67 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	230 510	16 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 477 260	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00356160	14.09.2026	61ed3ec3-4c63-48da-9

Ident
2007/951620/200

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Saksnr 200710224

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

len

Doknr: 951620 Tinglyst: 20.11.2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	119	628		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
03.12.29[redacted]	LARS RAA	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	88	B	13	B	116	BG	25	B	116	BG	37	B	85	B	49			
2	B	88	B	14	B	116	BG	26	B	116	BG	38	B	85	B	50			
3	B	88	B	15	B	58	BG	27	B	58	BG	39				51			
4	B	88	B	16	B	58	BG	28	B	58	BG	40				52			
5	B	85	B	17	B	116	BG	29	B	116	BG	41				53			
6	B	85	B	18	B	116	BG	30	B	116	BG	42				54			
7	B	85	B	19	B	58	BG	31	B	88	B	43				55			
8	B	85	B	20	B	58	BG	32	B	88	B	44				56			
9	BG	58	B	21	B	116	BG	33	B	88	B	45				57			
10	BG	58	B	22	B	116	BG	34	B	88	B	46				58			
11	B	58	B	23	B	58	BG	35	B	85	B	47				59			
12	B	58	B	24	B	58	BG	36	B	85	B	48				60			

Sum tellere: 3240 = nevner: 3240

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Påtegn. etter avtale m/NCC v/Petter Sunde 16.11.07 E.S.Rosvold

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 13/6-07	Tars Raa	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
119	628			Bergen kommune

Dato	Stempel og underskrift
16/11 - 2007	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

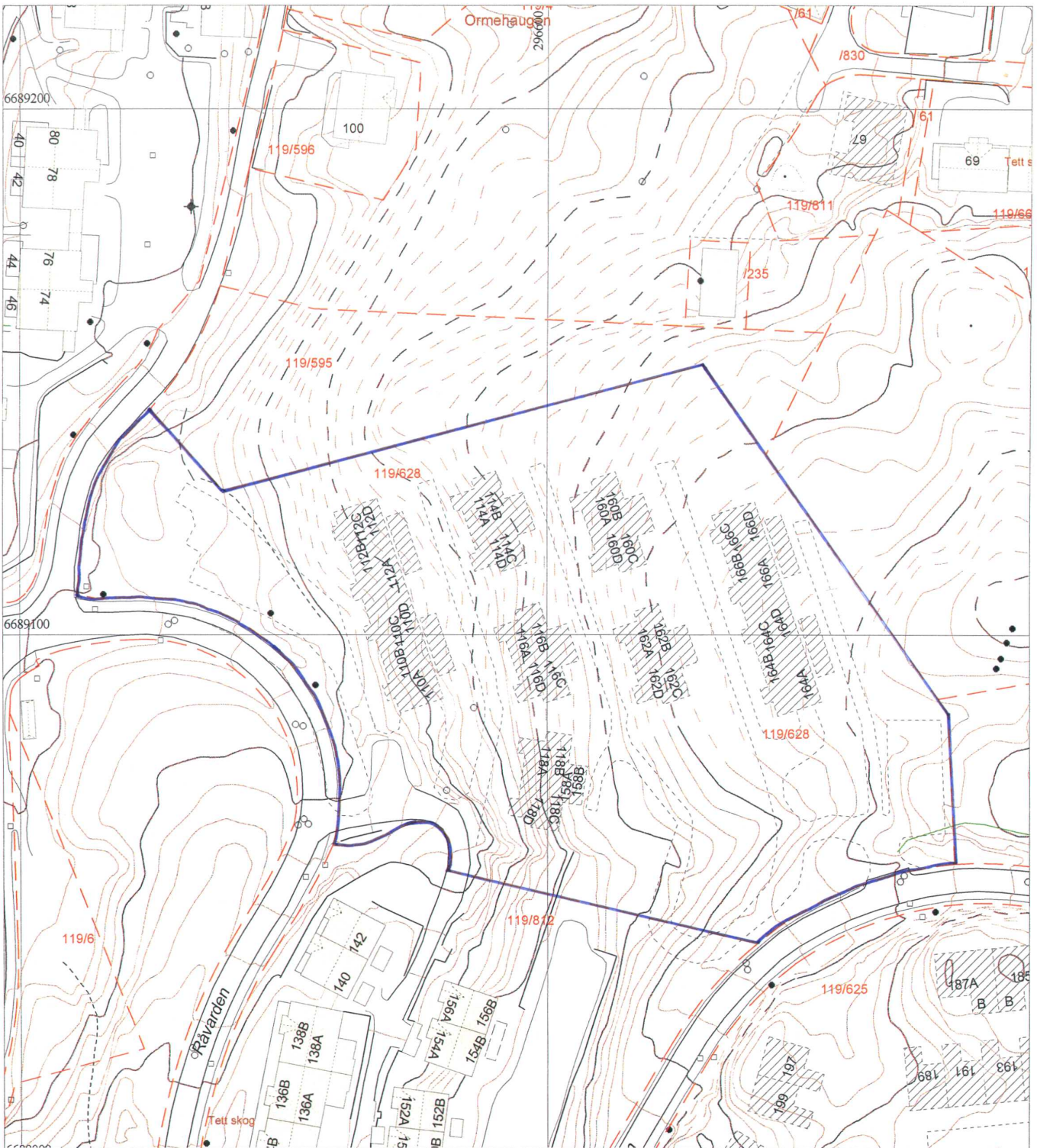
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 11.06.2007

Adresse: RÅVARDEN 110A
Gnr/Bnr/Fnr: 119/628/0
GABareal: 10906 m²
Kartareal: 10908 m²

N



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	19.4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

VEDLEGG 1 AV 20

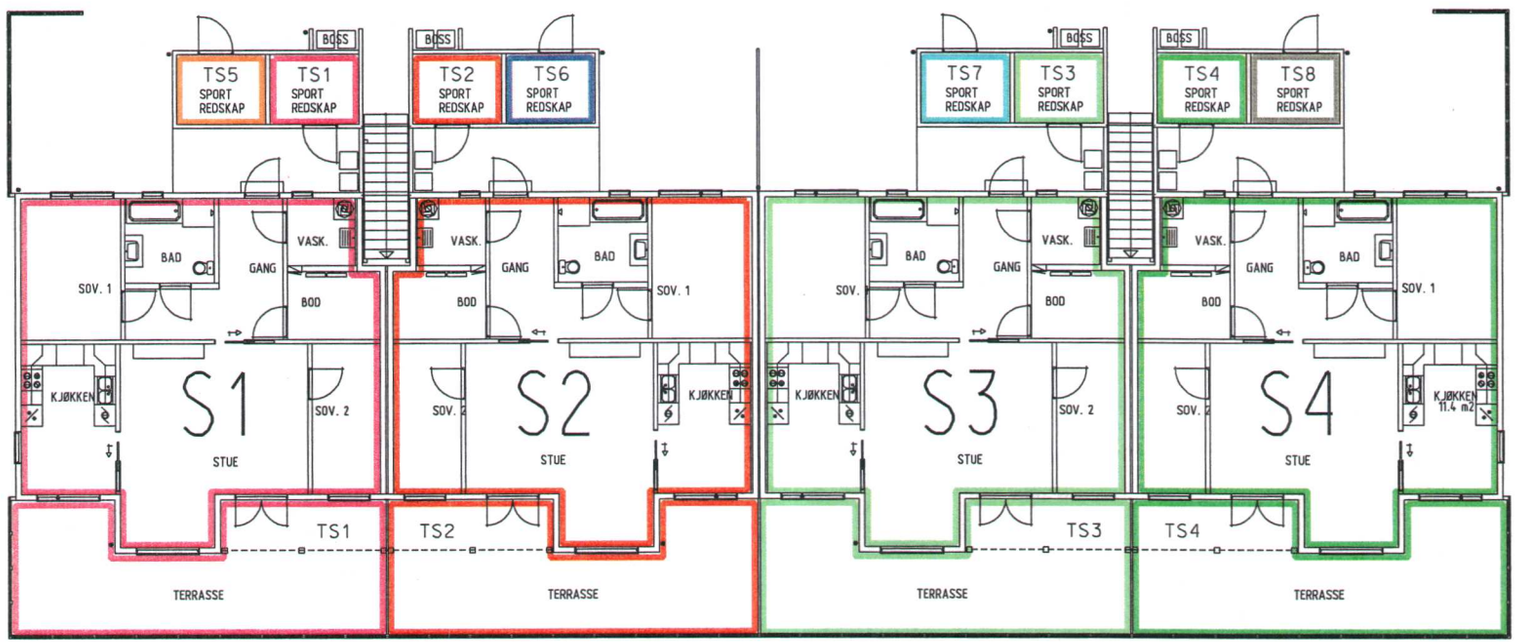

Lekeplass
1 - 8 + parkering
19 - 22
27 - 30
31 - 38 + parkering
15 - 18
23 - 26
9 - 14
Lekeplass
119/6
197
B
B
0
20
40
60
80
100
Horisontal skala
1 : 500
Oversiktskart
Oversikt tilleggsareal på gnrnr se Utl. 20.
VEDLEGG 2 AV 20
Tegn.
Saksb.
Sign.
Ark nr.
Hor. M.
Vert. M.
Ark. nr.
Tegn. nr.
SKEIEGRENDA II
GNR. 119, BNR. 628
SITUASJONSKART

Skeiegrenda 2

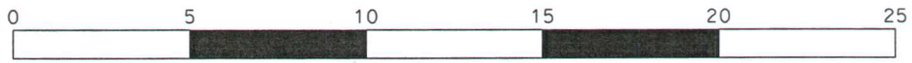


VEDLEGG 3 AV 20

Vedlegg 4 av 20



1.ETASJE



Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

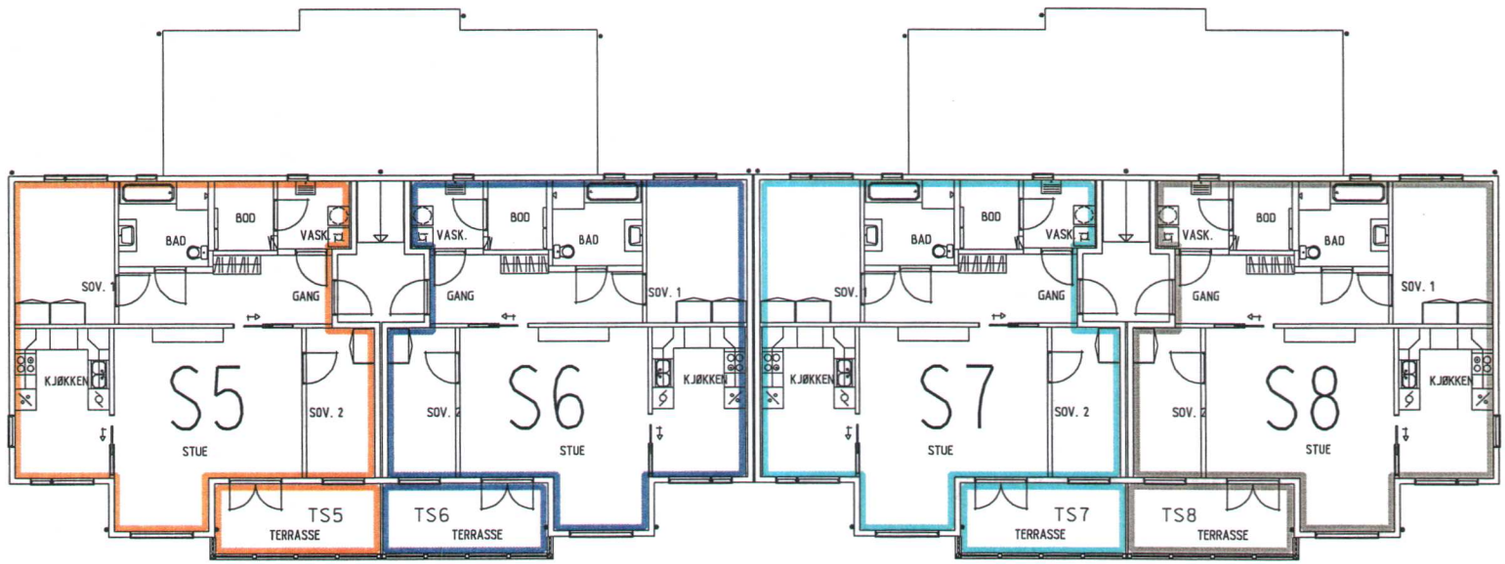
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 1-4.
(Bod 1-8).
Tegn nr.: 012

Vedl. 4 av 20

Vedlegg 5 av 20



2.ETASJE

0 5 10 15 20 25

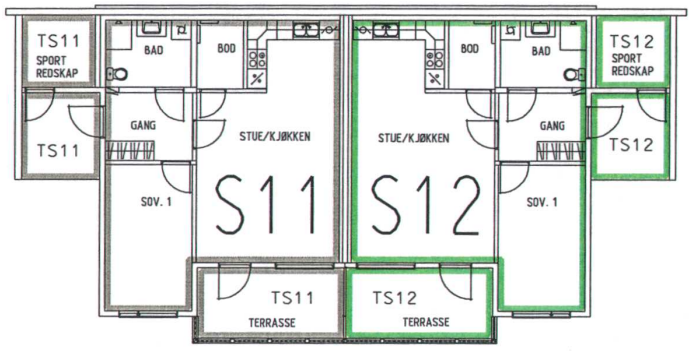
Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

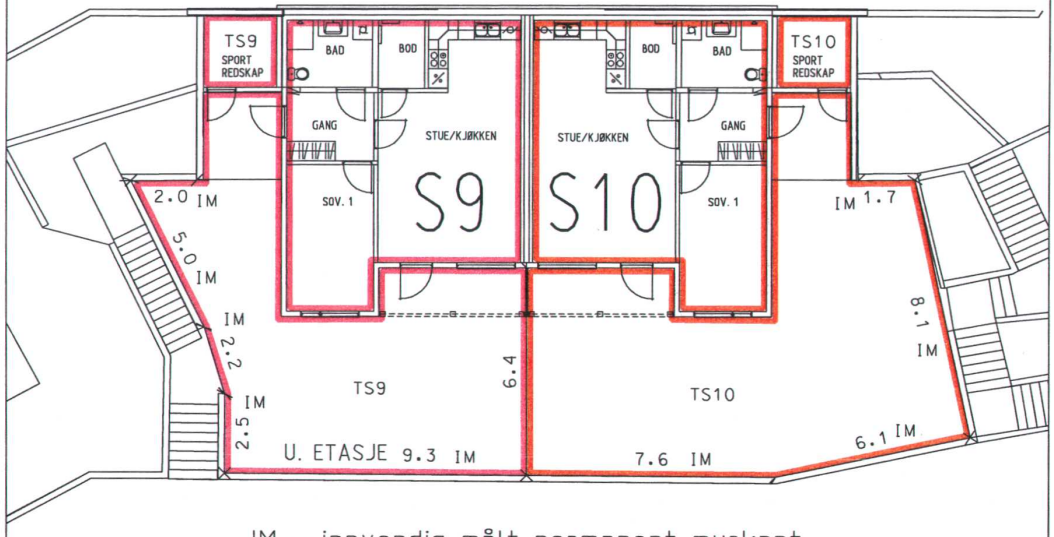
Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 5-8.
Tegn nr.: 013

Vedl. 5 av 20



1. ETASJE



IM = innvendig målt permanent murkant

0 5 10 15 20 25

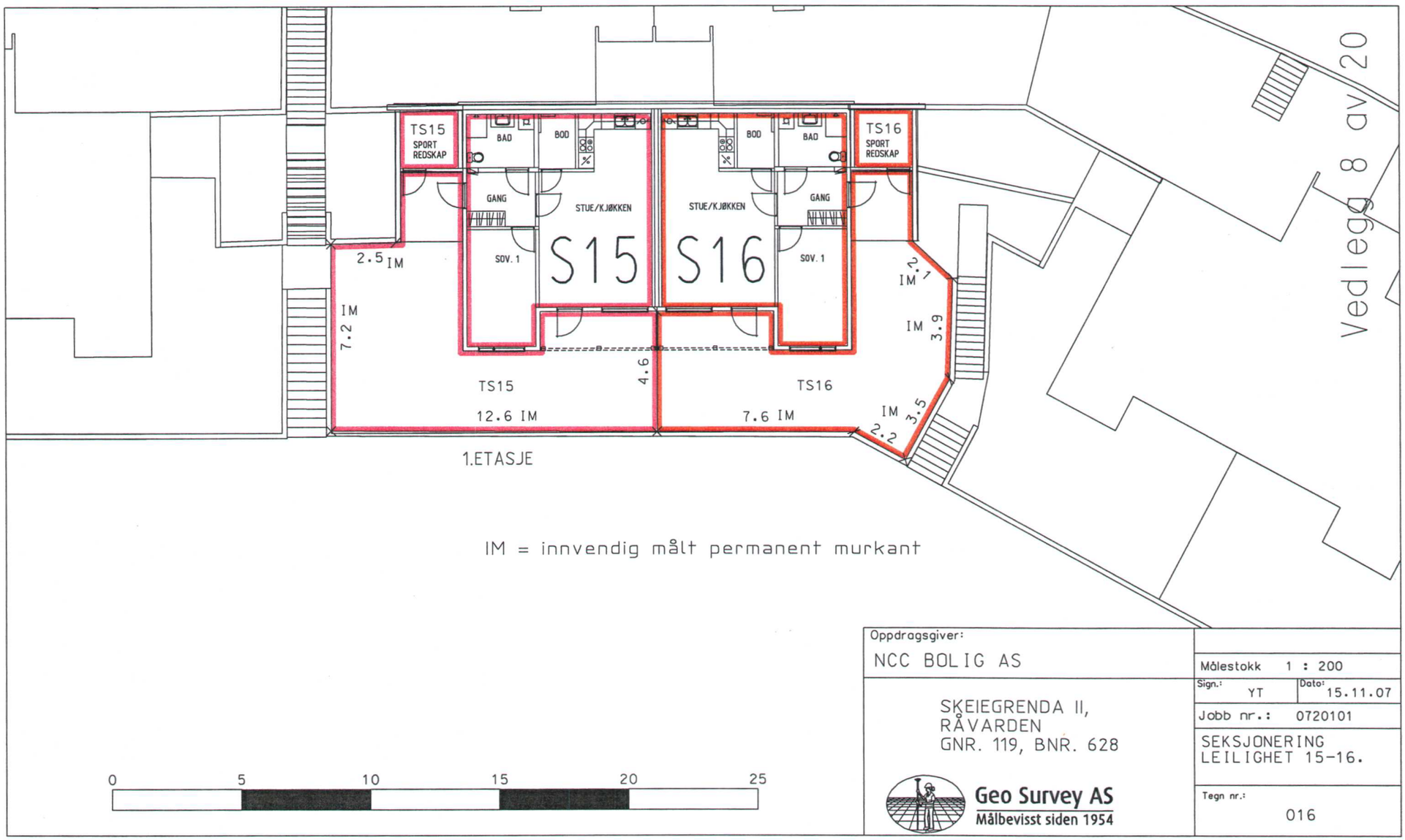
Oppdragsgiver: NCC BOLIG AS	
SKEIEGRENDA II, RÅVARDEN GNR. 119, BNR. 628	Målestokk 1 : 200
Geo Survey AS Målbevisst siden 1954	Sign.: YT Dato: 15.11.07
	Jobb nr.: 0720101
	SEKSJONERING LEILIGHET 9-12.
	Tegn nr.: 014

Vedlegg 6 av 20



Oppdragsgiver: NCC BOLIG AS	
SKEIEGRENDA II, RÅVARDEN GNR. 119, BNR. 628	Målestokk 1 : 250
Geo Survey AS Målbevisst siden 1954	Sign.: YT Dato: 15.11.07
	Jobb nr.: 0720101
	SEKSJONERING LEILIGHET 13-14.
	Tegn nr.: 015

Vedlegg 7 av 20



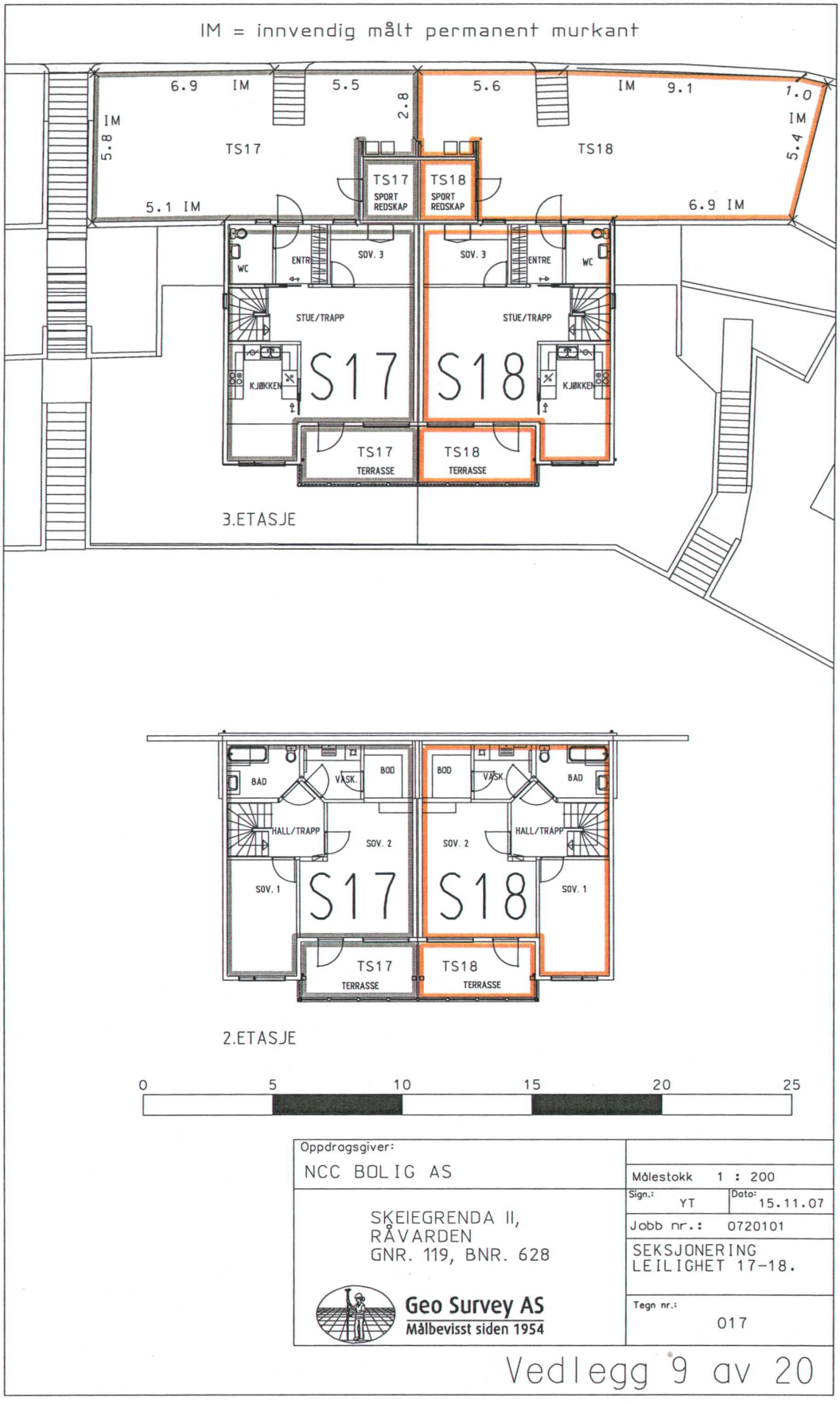
Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

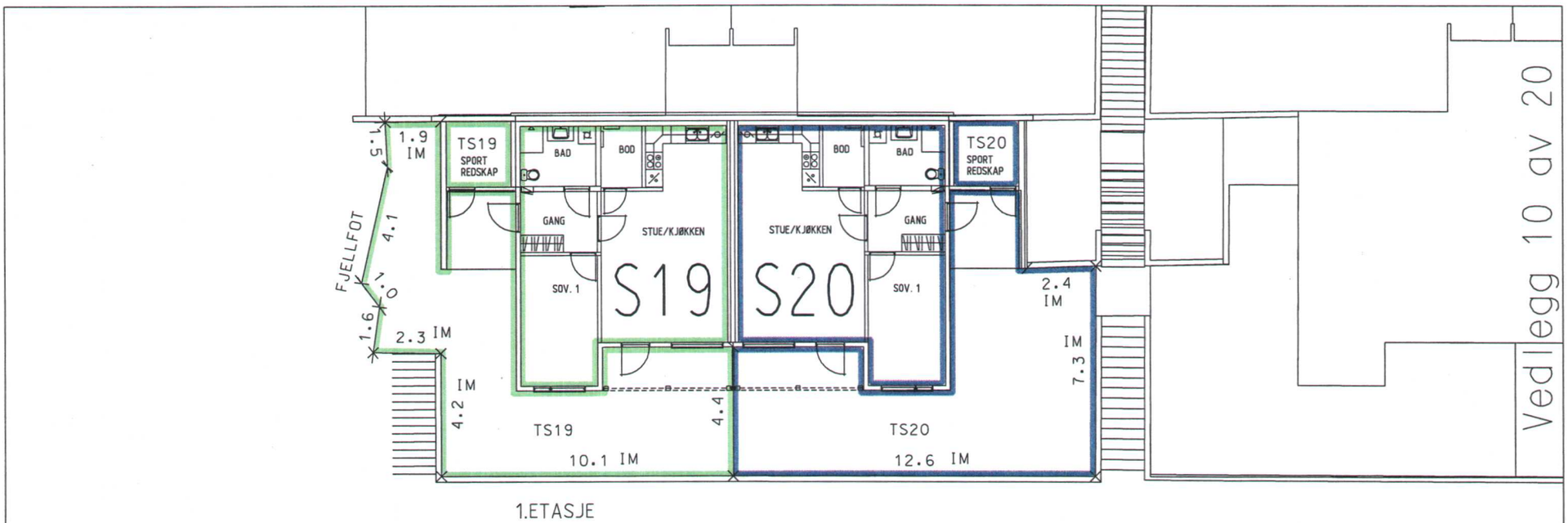
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 15-16.
Tegn nr.: 016

Vedl. 8 av 20


IM = innvendig målt permanent murkant
6.9 IM 5.5 2.8 5.6 IM 9.1 1.0 IM
5.8 IM
TS17
TS18
5.4 IM
TS17 SPORT REDSKAP
TS18 SPORT REDSKAP
5.1 IM
6.9 IM
WC
ENTR
SOV. 3
SOV. 3
ENTRE
WC
STUE/TRAPP
STUE/TRAPP
KJØKKEN
S17
S18
KJØKKEN
TS17 TERRASSE
TS18 TERRASSE
3.ETASJE
BAD
VASK.
BOD
BOD
VASK.
BAD
HALL/TRAPP
SOV. 2
SOV. 2
HALL/TRAPP
SOV. 1
S17
S18
SOV. 1
TS17 TERRASSE
TS18 TERRASSE
2.ETASJE
0 5 10 15 20 25
Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628
Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954
Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 17-18.
Tegn nr.:
017
Vedlegg 9 av 20



1.ETASJE

IM = innvendig målt permanent murkant

0 5 10 15 20 25

Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

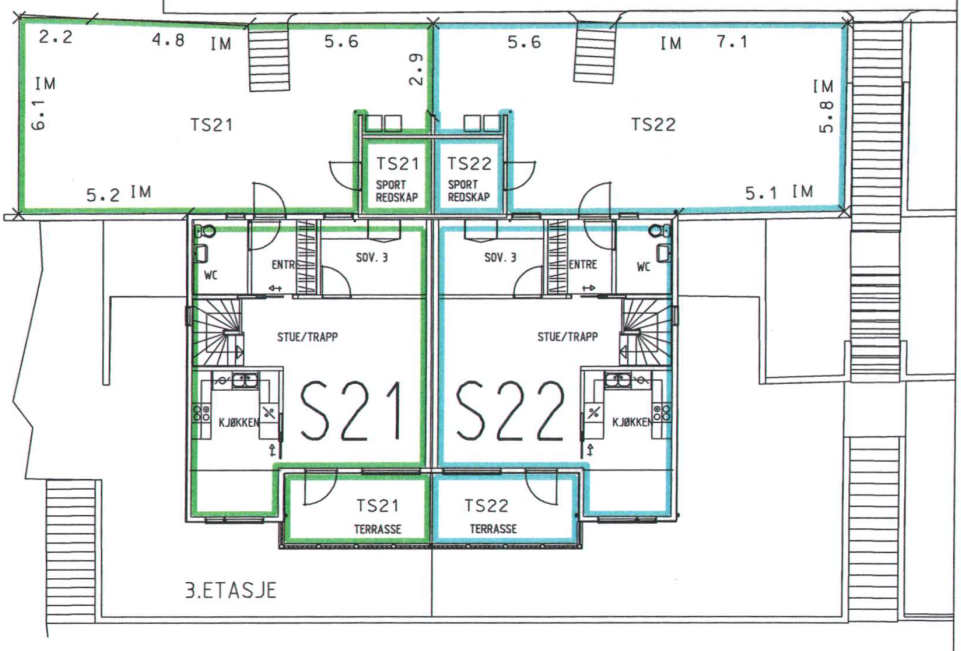
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

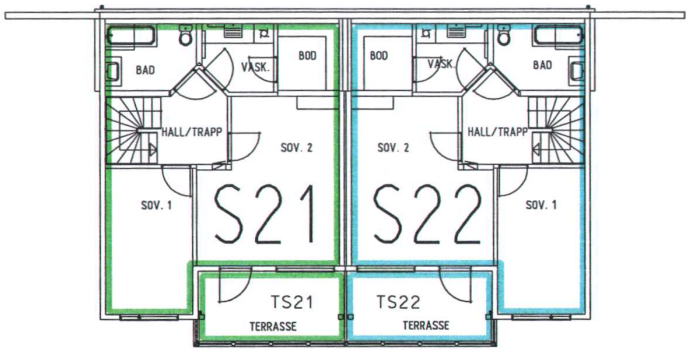
Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

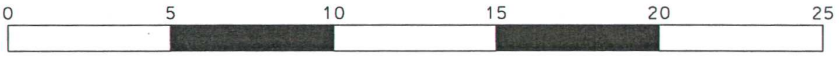
Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 19–20.
Tegn nr.: 018

Vedl. Val 20

IM = innvendig målt permanent murkant

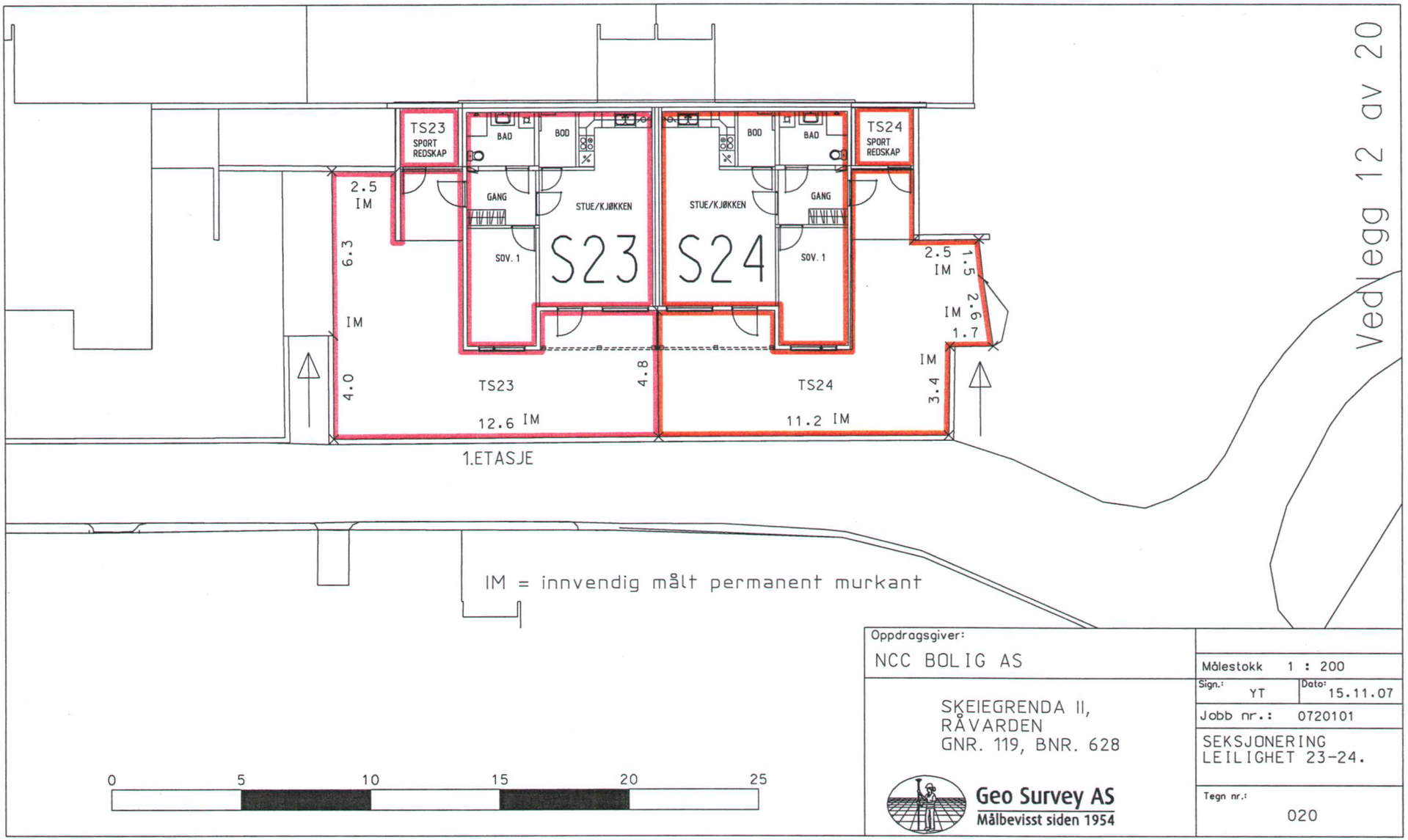




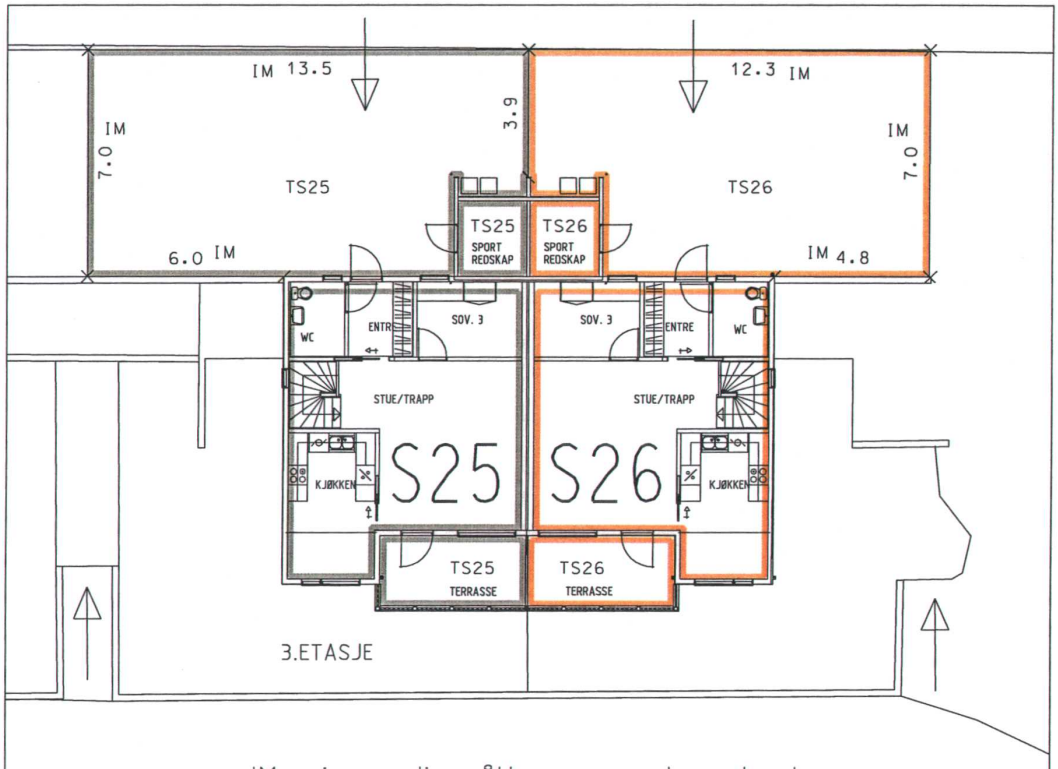


Oppdragsgiver: NCC BOLIG AS	
SKEIEGRENDA II, RÅVARDEN GNR. 119, BNR. 628	Målestokk 1 : 200
Geo Survey AS Målbevisst siden 1954	Sign.: YT Dato: 15.11.07
	Jobb nr.: 0720101
	SEKSJONERING LEILIGHET 21-22.
	Tegn nr.: 019

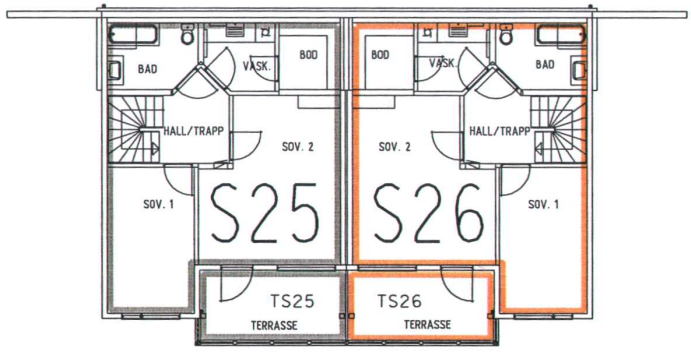
Vedlegg 11 av 20

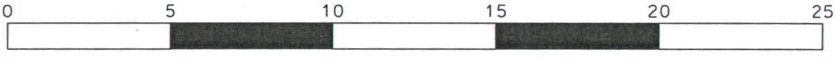

TS23
SPORT
REDSKAP
BAD
BOD
GANG
STUE/KJØKKEN
SOV. 1
S23
S24
TS24
2.5
IM
6.3
IM
4.0
TS23
12.6 IM
4.8
TS24
11.2 IM
3.4
1.5
2.6
1.7
1.ETASJE
IM = innvendig målt permanent murkant
Vedlegg 12 av 20
0
5
10
15
20
25
Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628
Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954
Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 23-24.
Tegn nr.:
020

Vedl. 12 av 20



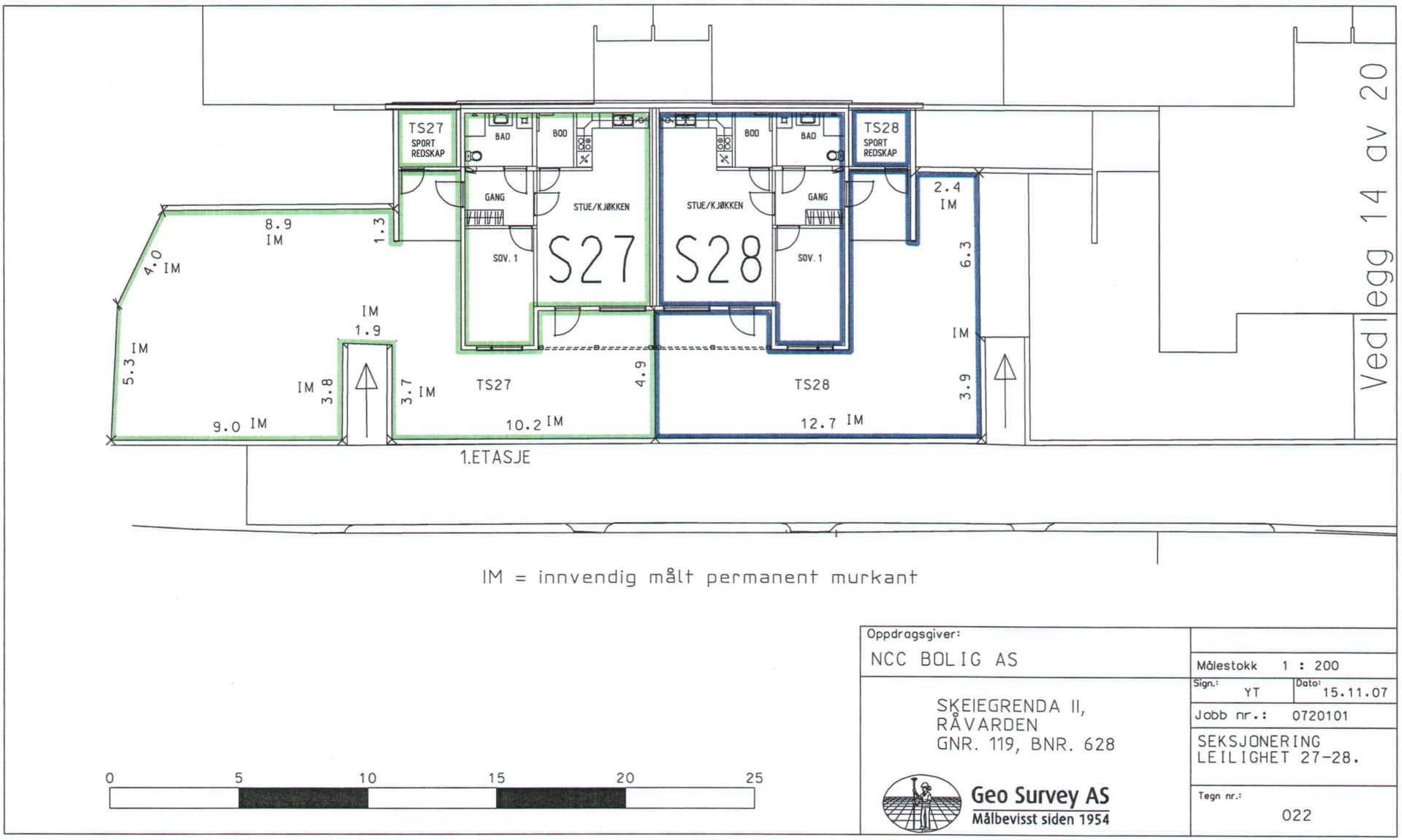
IM = innvendig målt permanent murkant



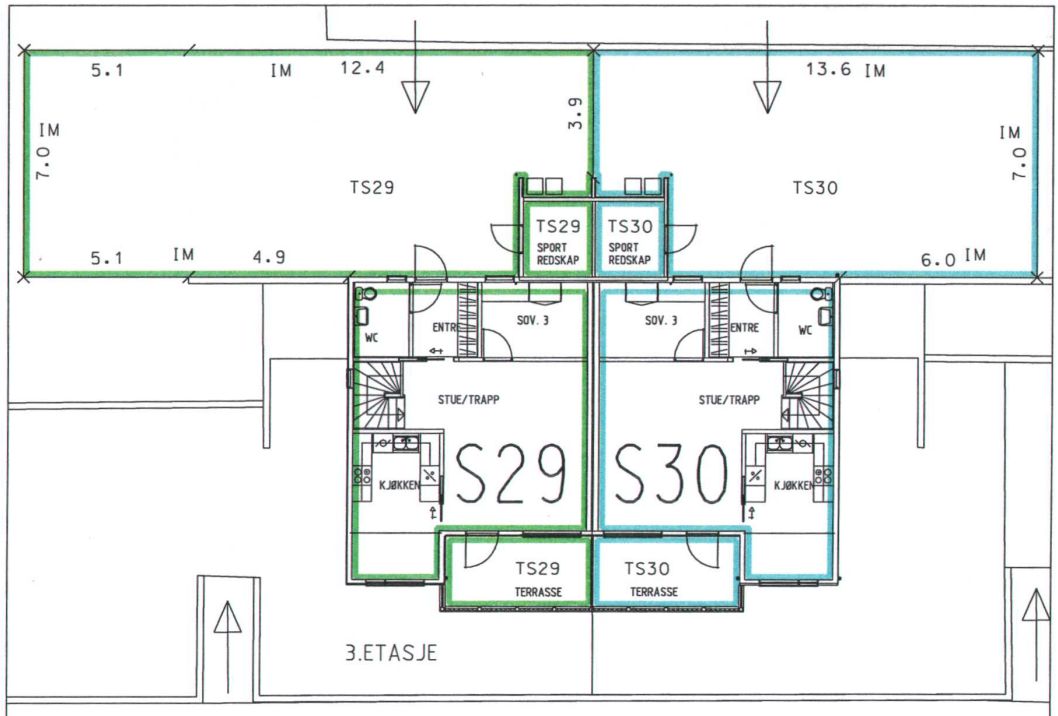


Oppdragsgiver: NCC BOLIG AS	
SKEIEGRENDA II, RÅVARDEN GNR. 119, BNR. 628	Målestokk 1 : 200
Geo Survey AS Målebevisst siden 1954	Sign.: YT Dato: 15.11.07
	Jobb nr.: 0720101
	SEKSJONERING LEILIGHET 25-26.
	Tegn nr.: 021

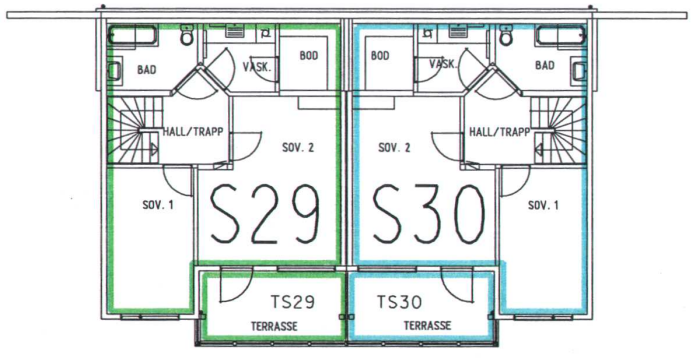
Vedlegg 13 av 20

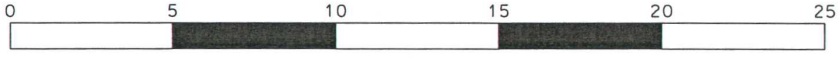

TS27
SPORT
REDSKAP
BAD
BOD
GANG
STUE/KJØKKEN
SOV. 1
S27
TS28
SPORT
REDSKAP
BAD
BOD
GANG
STUE/KJØKKEN
SOV. 1
S28
8.9
IM
1.3
4.0
IM
IM
1.9
IM
5.3
IM
3.8
IM
3.7
IM
TS27
4.9
TS28
2.4
IM
6.3
IM
3.9
9.0 IM
10.2 IM
12.7 IM
1.ETASJE
Vedlegg 14 av 20
IM = innvendig målt permanent murkant
0
5
10
15
20
25
Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628
Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954
Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 27-28.
Tegn nr.:
022

Vedl. 14 av 20



IM = innvendig målt permanent murkant

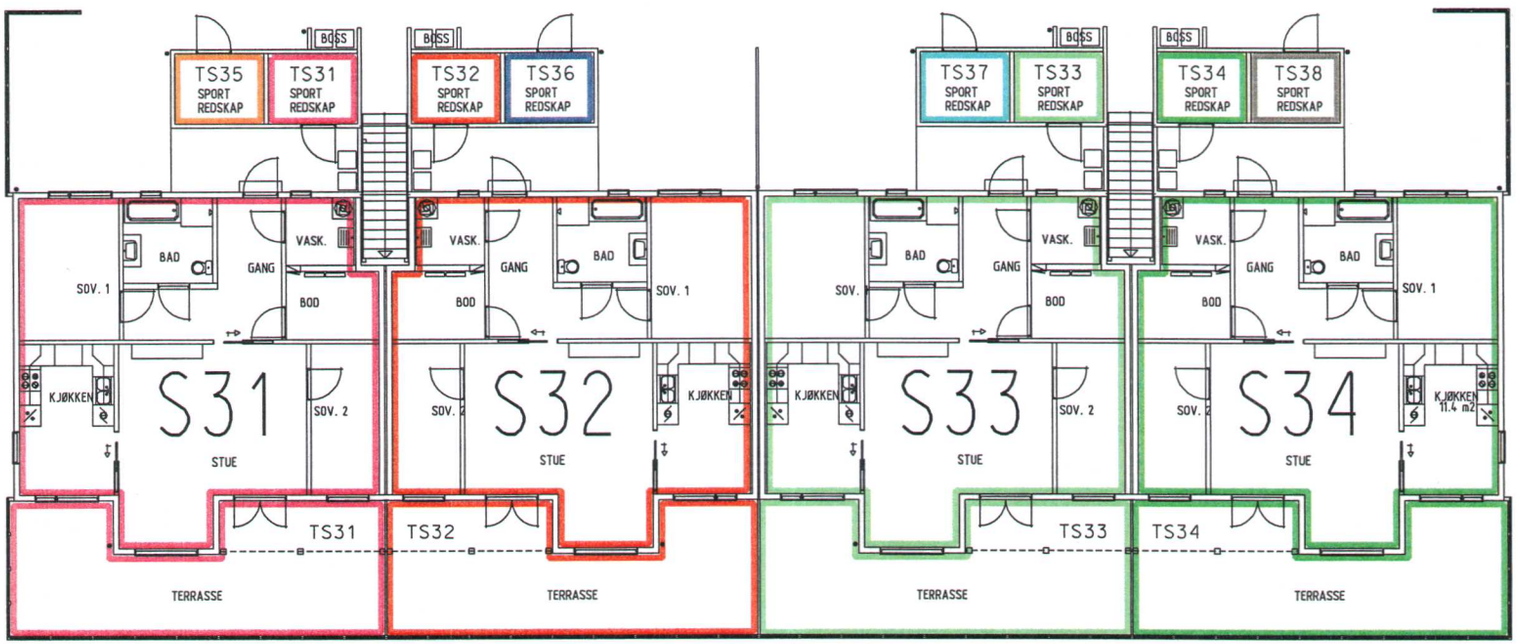




Oppdragsgiver: NCC BOLIG AS	
SKEIEGRENDA II, RÅVARDEN GNR. 119, BNR. 628	Målestokk 1 : 200
Geo Survey AS Målbevisst siden 1954	Sign.: YT Dato: 22.10.07
	Jobb nr.: 0720101
	SEKSJONERING LEILIGHET 29-30.
	Tegn nr.: 023

Vedlegg 15 av 20

Vedlegg 16 av 20



1.ETASJE



Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

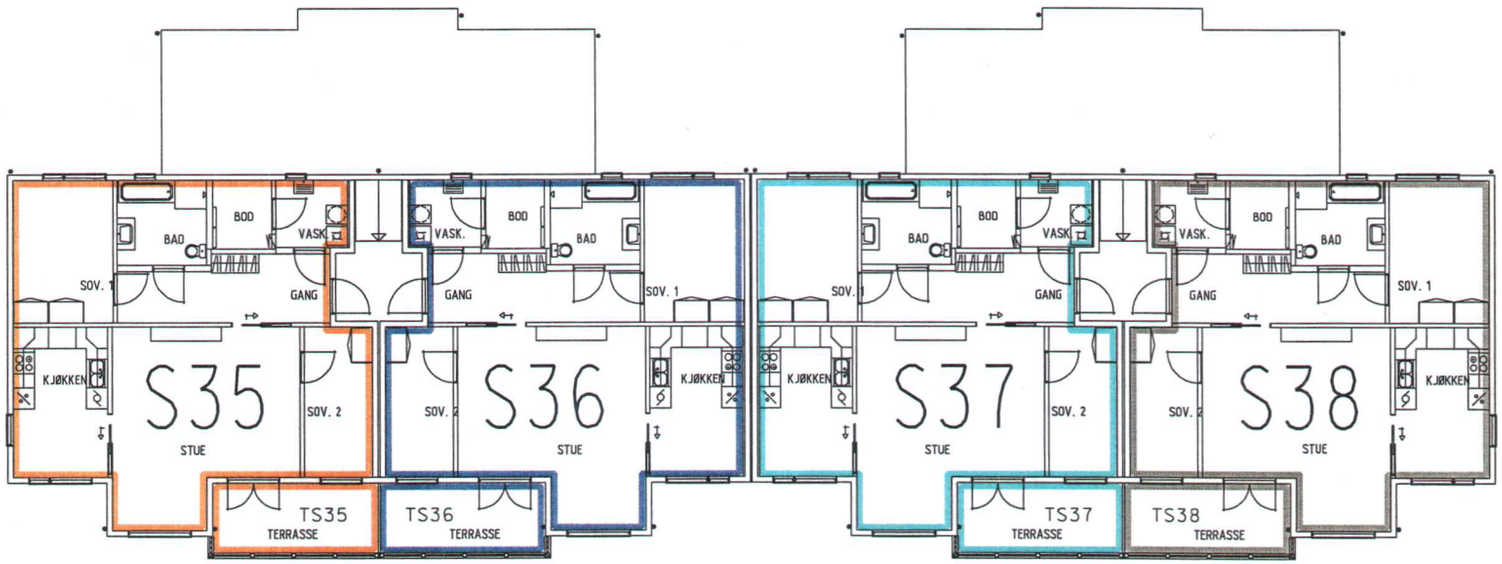
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 31–34.
(Bod 31–38).
Tegn nr.: 024

Vedl. 16 av 20

Vedlegg 17 av 20



2.ETASJE



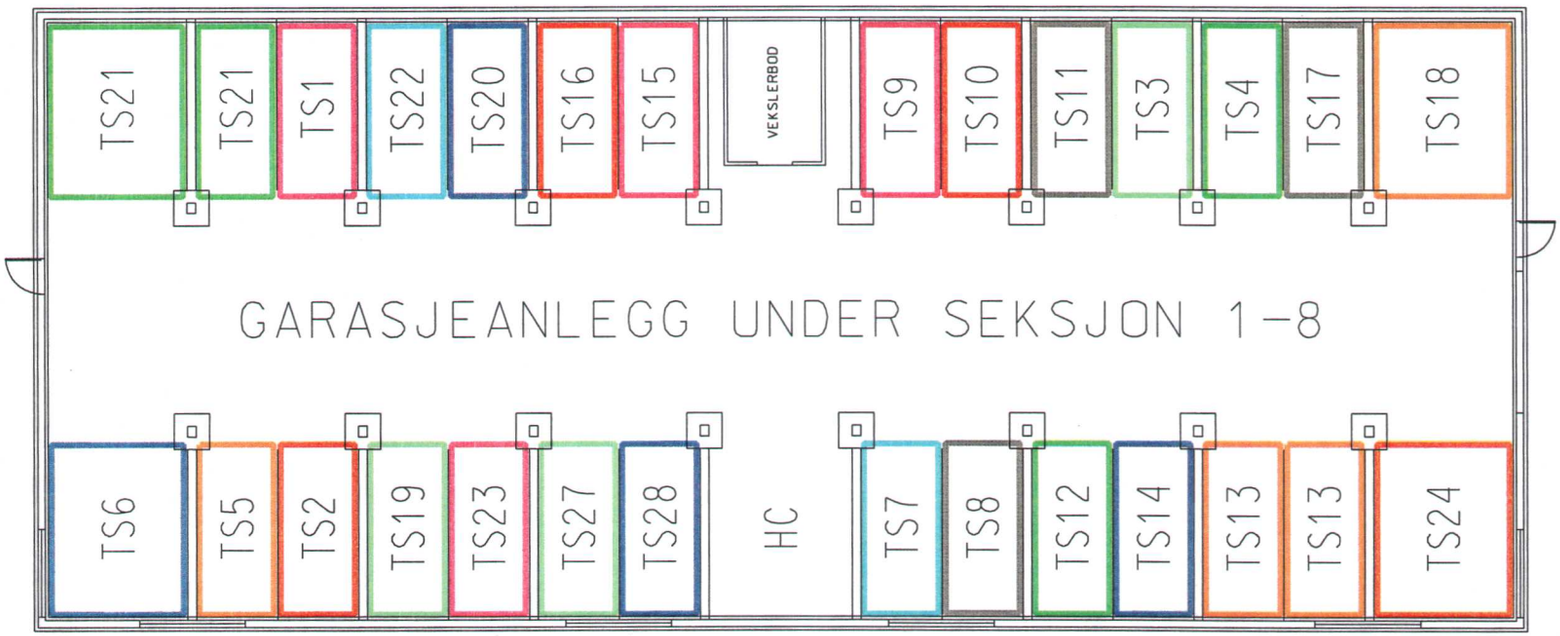
Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
LEILIGHET 35-38.
Tegn nr.: 025

Vedl 17 av 20



Vedlegg 18 av 20



Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

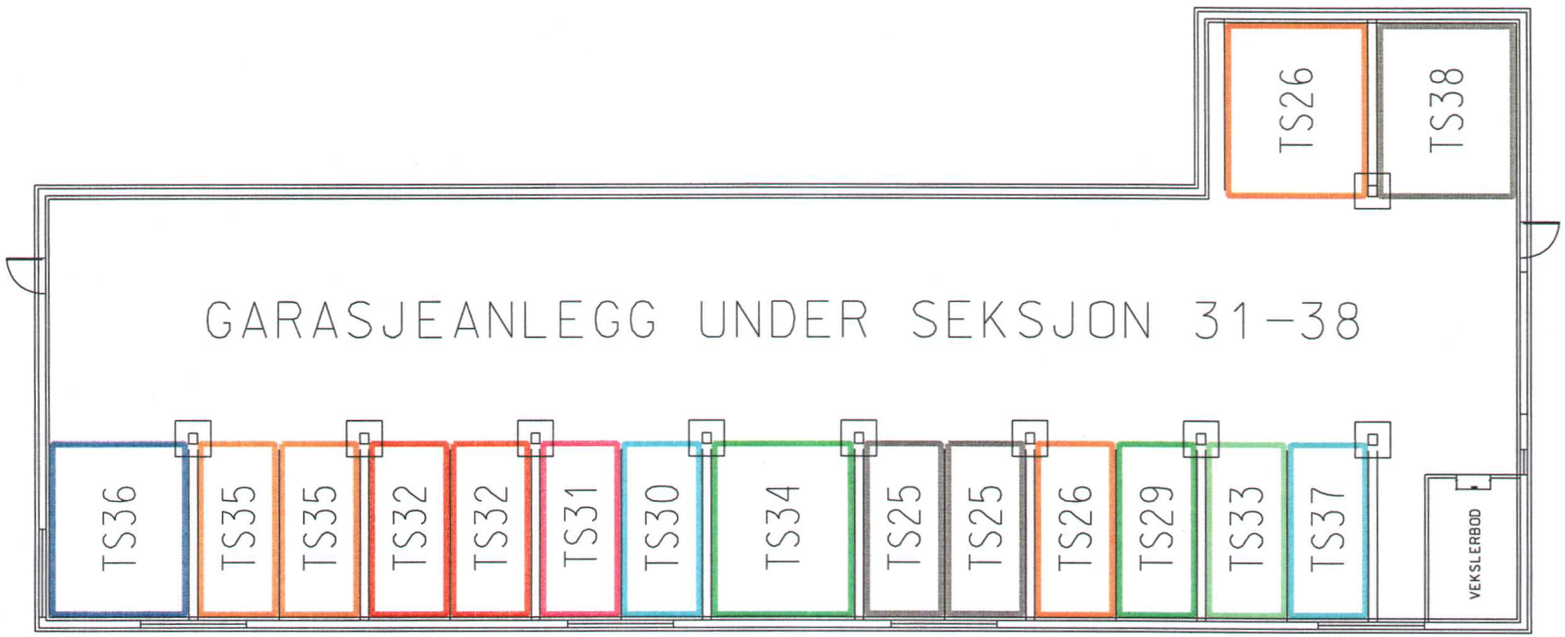
SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

Geo Survey AS
Målebevisst siden 1954

Målestokk 1 : 200
Sign.: YT
Dato: 15.11.07
Jobb nr.: 0720101
SEKSJONERING
GARASJE UNDER
LEILIGHET 1-8.
Tegn nr.:
010

Vedl. 18 av 20

Vedlegg 19 av 20





Oppdragsgiver:
NCC BOLIG AS

SKEIEGRENDA II,
RÅVARDEN
GNR. 119, BNR. 628

Geo Survey AS
Målbevisst siden 1954

Målestokk	1 : 200
Sign.: YT	Dato: 15.11.07
Jobb nr.:	0720101
SEKSJONERING GARASJE UNDER LEILIGHET 31-38.	
Tegn nr.:	011

Vedl. 19 av 20



VEDLEGG 20 AV 20.

tiltakshaver : **NCC BOLIG AS** prosj.nr. **1518**

byggeplass : **BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B25, BERGEN KOM.**

hustype : **A** side : 1 av 1

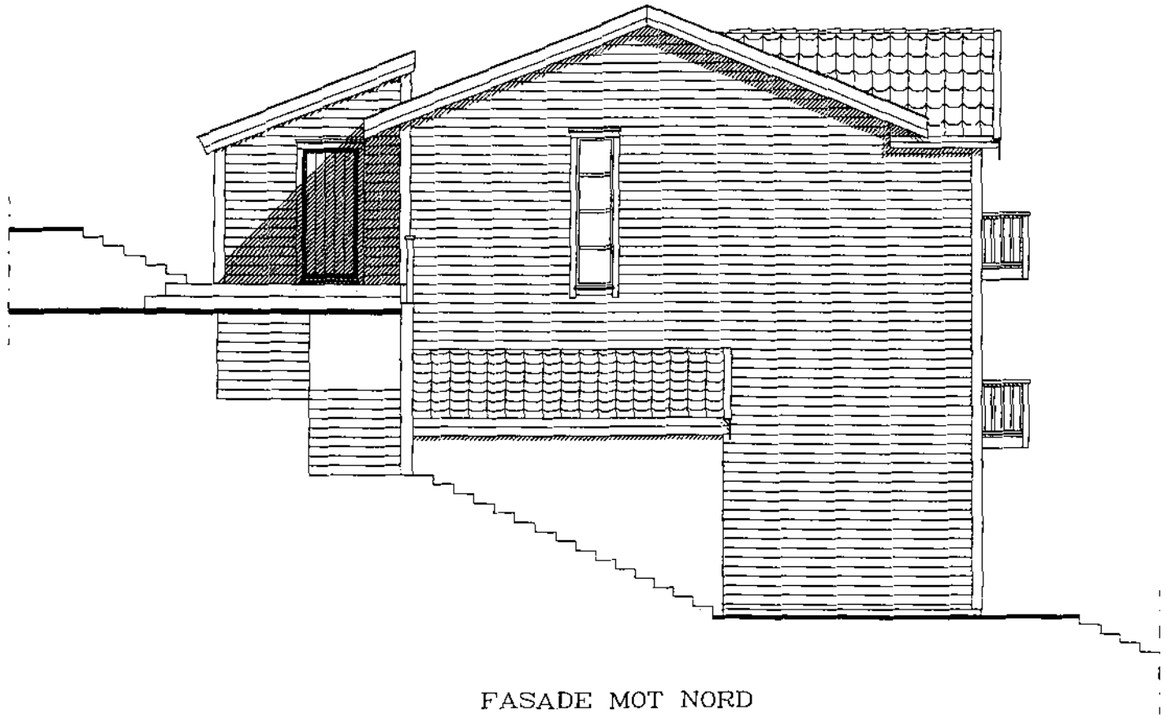
TEGNINGSLISTE

	TEKST	TEGN.NR.	TEGN.DATO		REV.DATO	
	Plan B 3.etg. 17-18	1	15.06.05			
	Plan B 2.etg. 17-18	2	15.06.05			
	Plan A 1.etg. 15-16	3	15.06.05			
	SNITT	4	15.06.05			
	FASADER	5	15.06.05			
	FASADER	6	15.06.05			
	GRUNNMURSTEGNING					
	MONTERINGSTEGNING **U. ETG.**					
	MONTERINGSTEGNING **1. ETG.**					
	MONTERINGSTEGNING **2. ETG.**					
	BJELKELAG **1. ETG.**					
	BJELKELAG **2. ETG.**					
	TAKPLAN					
	SNITT TEGNING					
	BJELKELAGSDATA **1. ETG.**					
	BJELKELAGSDATA **2. ETG.**					
	KAPPMÅL FOR SPERR					
	STÅL - LIMTRESKJEMA					

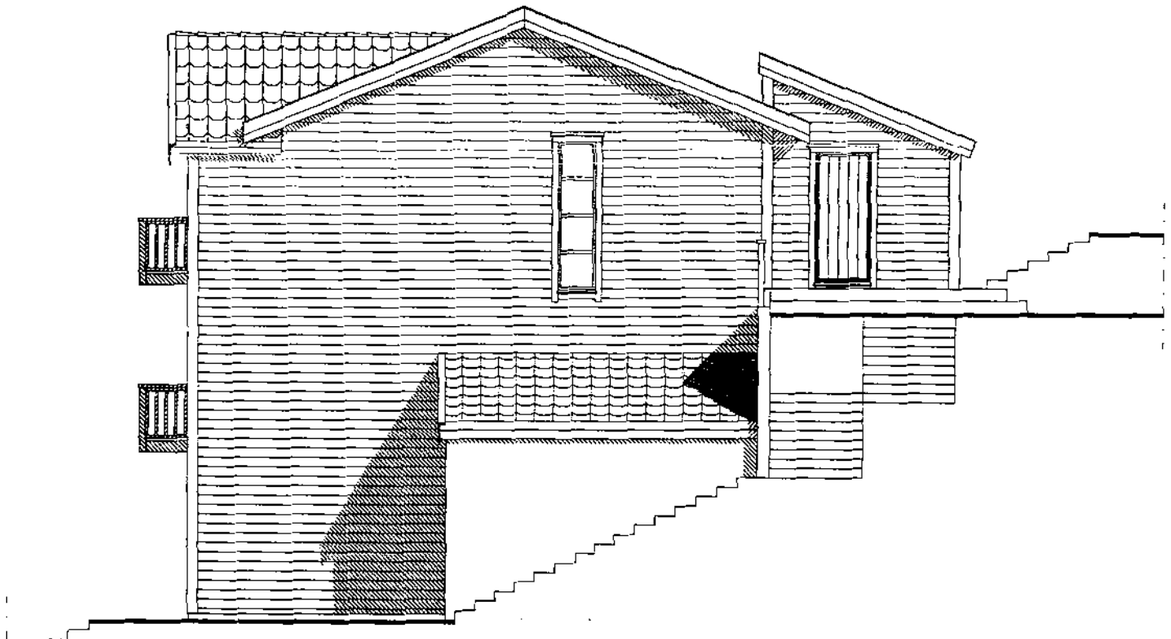
dato: 15.06.2005

sist rev. dato:

© Norsk Byggplan as Tlf. 51 78 79 80 Fax. 51 78 79 50



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *NCC BOLIG AS*

BYGGEPLASS : *BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B24, BERGEN KOM.*

TEGN.TYPE : *FASADER*

MÅLESTOKK 1:100

DATO 15.06.05

TEGN. NBP

KONTR.

ARKITEKT Solbjørg V. Hustoft

KONSULENT

PROSJEKT NR. 1518

TEGN. NR. 6

HUSTYPE TYPE A

©Norsk Byggplan as

BEARBEIDET AV
Tlf. 51 78 79 80
Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



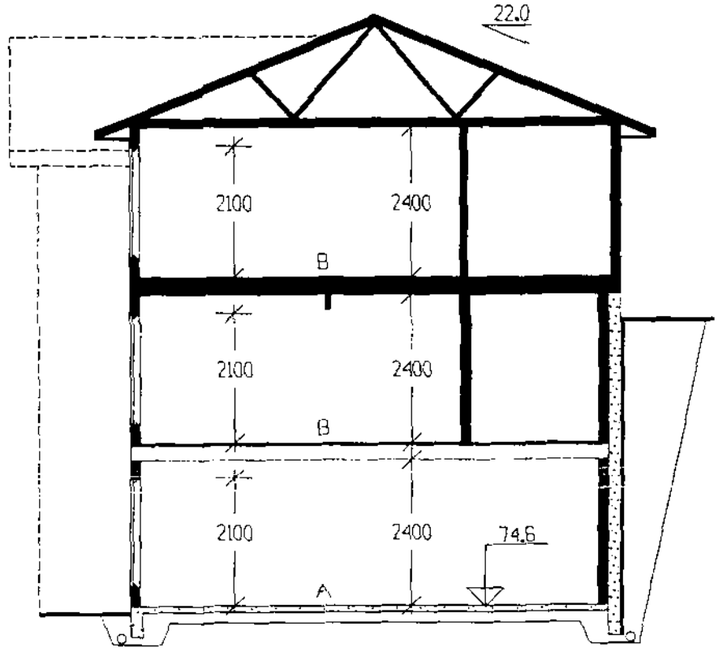
FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

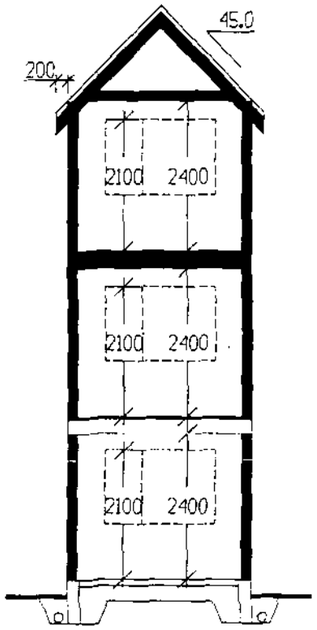
SPROSSER	
VINDU	UTENPALIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPALIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : *NCC BOLIG AS*		MALESTOKK	DATO 15.06.05
BYGGEPLASS : *BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B24, BERGEN KOM.*		1:100	TEGN. NBP
TEGN.TYPE : *FASADER*			KONTR.
NCC	ARKITEKT: Solbjørg V. Hustoft / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1518	TEGN. NR. 5
	HUSTYPE: TYPE A	©Norsk Byggplan as	BEARBEIDET AV Tlf. 51 78 79 80 Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



SNITT A-A

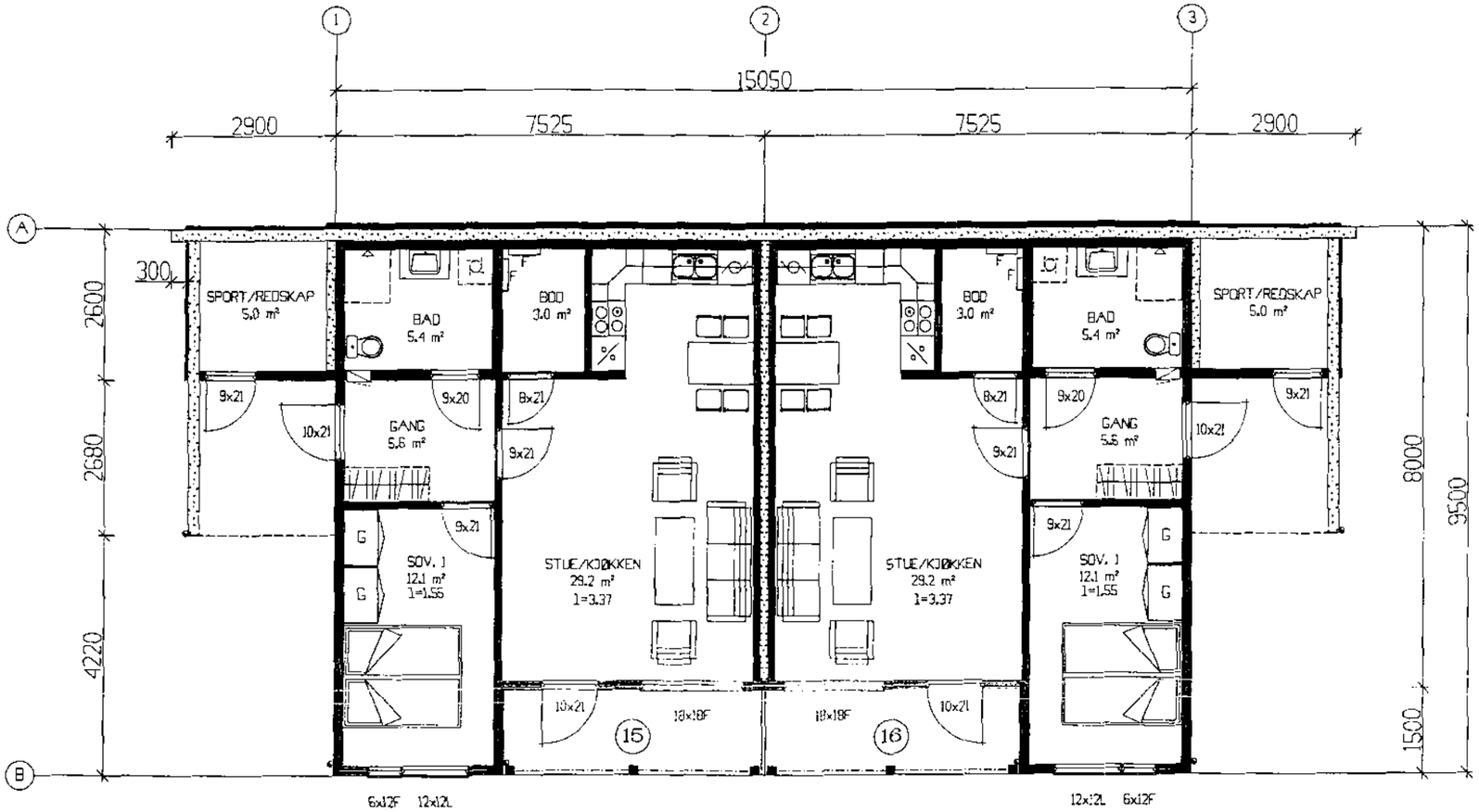


SNITT B-B

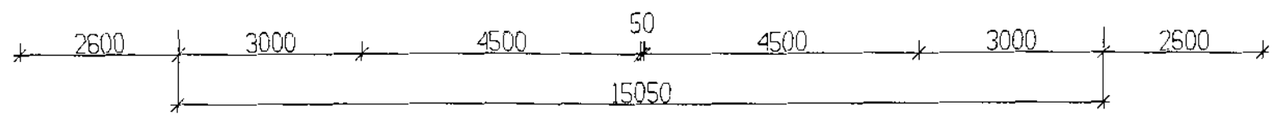
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NCC BOLIG AS		MALESTOKK	DATO 15.06.05
BYGGEPLASS : BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B24, BERGEN KOM.		1:100	TEGN. NBP
TEGNTYPE : SNITT			KONTR.
NCC	ARKITEKT: Solbjørg V. Hustoft / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1518	TEGN. NR. 4
	HUSTYPE: TYPE A	©Norsk Byggplan as	BEARBEIDET AV: Tlf. 51 78 79 80 Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



A. 1.ETASJE

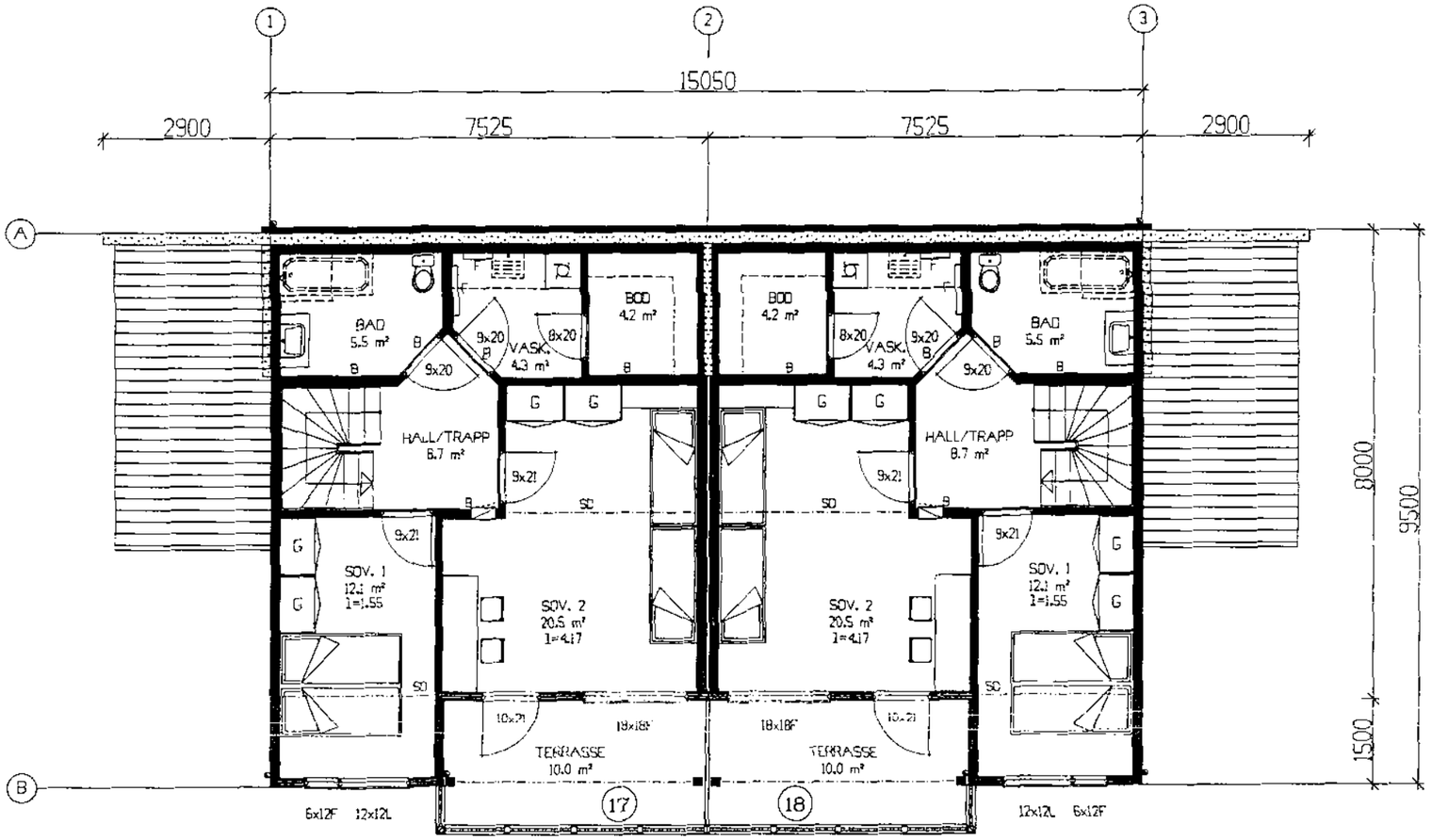


SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

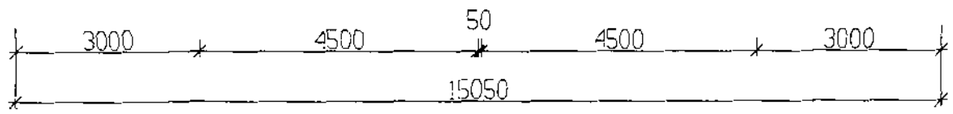
F – FORDELERSKAP VARME OG VARMTVANN

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NCC BOLIG AS		MALESTOKK	DATO 15.06.05
BYGGEPLASS : BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B24, BERGEN KOM.		1:100	TEGN. NBP
TEGN.TYPE : PLAN A 1.etg. 15-16			KONTR.
NCC	ARKITEKT Solbjørg V. Hustoft / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1518	TEGN. NR. 3
	HUSTYPE TYPE A	©Norsk Byggplan as	BEARBEIDET AV Tlf. 51 78 79 80 Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



B. 2.ETASJE

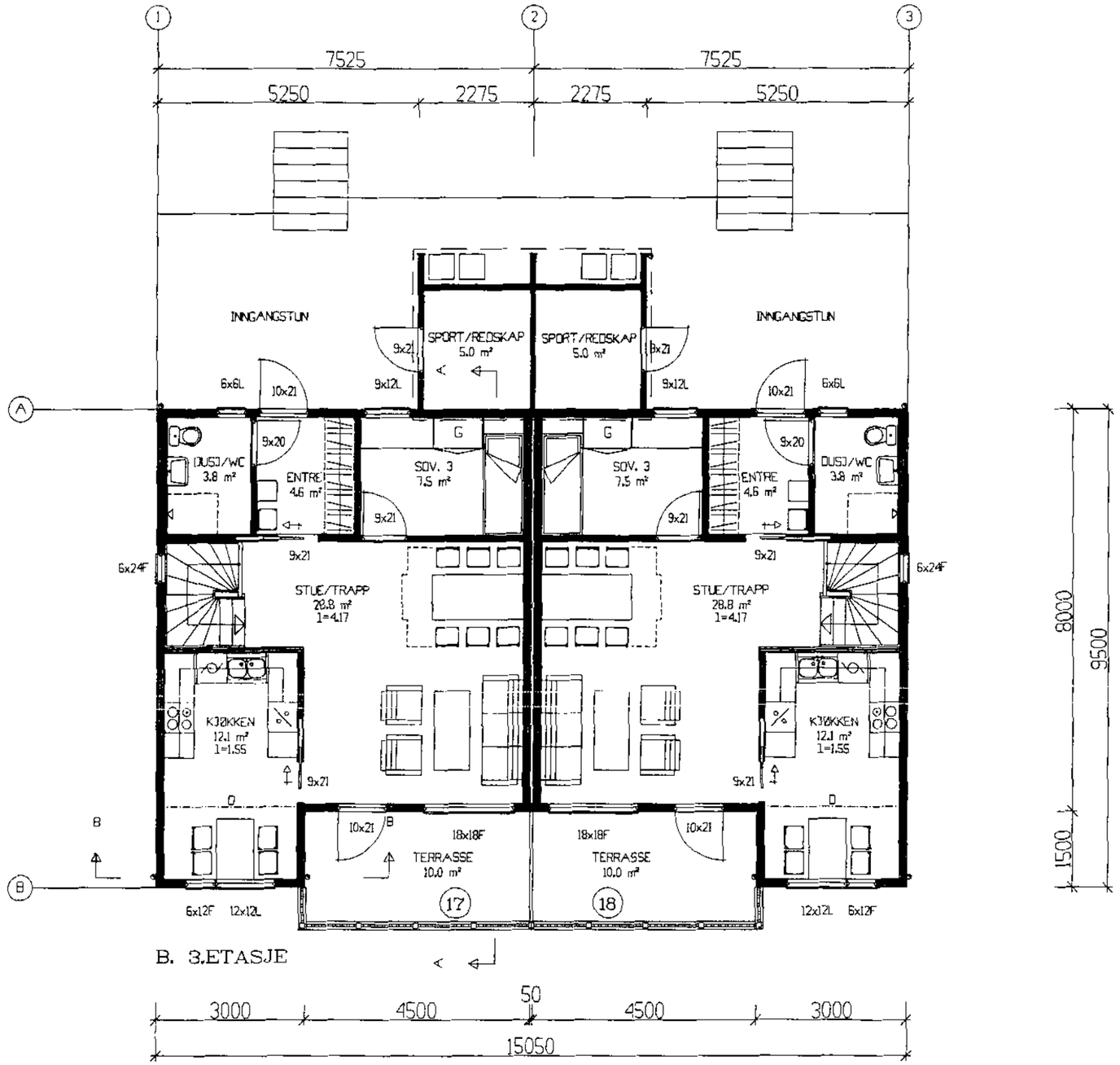


SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

F – FORDELERSKAP VARME OG VARMTVANN

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NCC BOLIG AS		MALESTOKK	DATO 15.06.05
BYGGEPLASS : BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B24, BERGEN KOM.		1:100	TEGN. NBP
TEGN.TYPE : PLAN B 2etg. 17-18			KONTR.
NCC	ARKITEKT: Solbjørg V. Hustoft / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1518	TEGN. NR. 2
	HUSTYPE TYPE A	©Norsk Byggplan as	BEARBEIDET AV Tlf. 51 78 79 80 Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



B. 3.ETASJE

LEILIGHET 15, 16, 17, 18			
	BRA	F	BA
B 2 etg.	57.0 m²	0.5	28.5 m²
B 3 etg.	59.2 m²	1.0	59.2 m²
	116.2 m²		87.7 m²
UTVENDIG SPORTSBOD PÅ 5.0 m² KOMMER I TILLEGG.			
LEILIGHET = A, etg. 57.7 m², + UTVENDIG BOD = 5.0 m²			
BYA = 184.5 m² (TOTALT)			

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NCC BOLIG AS		MÅLESTOKK	DATO 15.06.05
BYGGEPLASS : BYGG 15-18 SKEIEGRENDA II B24, BERGEN KOM.		1:100	TEGN. NBP
TEGNTYPE : PLAN B 3etg. 17-18			KONTR.
ARKITEKT: Solbjørg V. Hustoft	KONSULENT	PROSJEKT NR. 1518	TEGN. NR. 1
HUSTYPE TYPE A		©Norsk Byggplan as	BEARBEIDET AV Tlf. 51 78 79 80 Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Norsk Byggplan AS
Øksnevad Næringspark
4353 KLEPP STASJON

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200513247/10 TEMO	NYBY–5210	11.09.2007

FERDIGATTEST

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

Eiendom	:	Gnr 119 Bnr 628
Tiltakets adresse	:	SKEIEGRENDA
Tiltakets art	:	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	:	NCC Bolig AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 07.09.07.

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.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200513247.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Malvin Klementsen
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

Kopi:
NCC Bolig AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 Oslo
VA-etaten
Bergen brannvesen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/628/0/0
Utlistet 15. september 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260170400	Grunneiendom	0	Ja	10 910,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15320062	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 595, RÅ, FELTENE B24, B25, B28 OG B29, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.06.2000	199935330	99,9 %
15320000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 BNR 10 MFL., RÅVARDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1998	199704780	< 0,1 % (5,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15320062	110 - Boliger	38,0 %
15320062	780 - Felles grøntareal	37,4 %
15320062	730 - Felles parkeringsplass	11,5 %
15320062	322 - Gangvei	8,7 %
15320062	750 - Felles lekeareal	2,2 %
15320062	310 - Kjørevei	1,9 %
15320062	790 - Annet fellesareal	0,2 %
15320000	780 - Felles grøntareal	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15320062	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon	7,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15320003	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 595, RÅ, FELTENE B24, B25, B28 OG B29, MINDRE VESENTLIG ENDRING SOM FØLGE AV PLAN FOR UTBYGGING	199935330	07.06.2000
15320005	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 595, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING, SAMT DELING	199937333	21.10.2000
15320011	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 4, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING	200001824	21.01.2000

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	7,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	26,9 %
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	16,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15320013	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 57, 74, 100 OG 428, RÅ	3	200114108
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
15320014	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 58 OG 61, RÅ	3	200201004
15326200	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 4, RÅVARDEN, PLAN FOR UTBYGGING DEL AV FELT B22	3	199936261
15320063	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 62, RÅTUN, DELER AV FELT B21, PLAN FOR UTBYGGING	3	200111793
15320010	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 6, RÅVARDEN, FELT B16, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	199902693
70440000	35	Ytrebygda. Gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet	2	202220649

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/625	25603273-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	26.11.2013	201328295
119/625	25603265-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	06.02.2014	201403453
119/625	25603346-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	23.01.2024	202410157
119/616	20753250-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	22.06.2023	202312737
119/894	300048768-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.11.2023	202316605

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 15. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

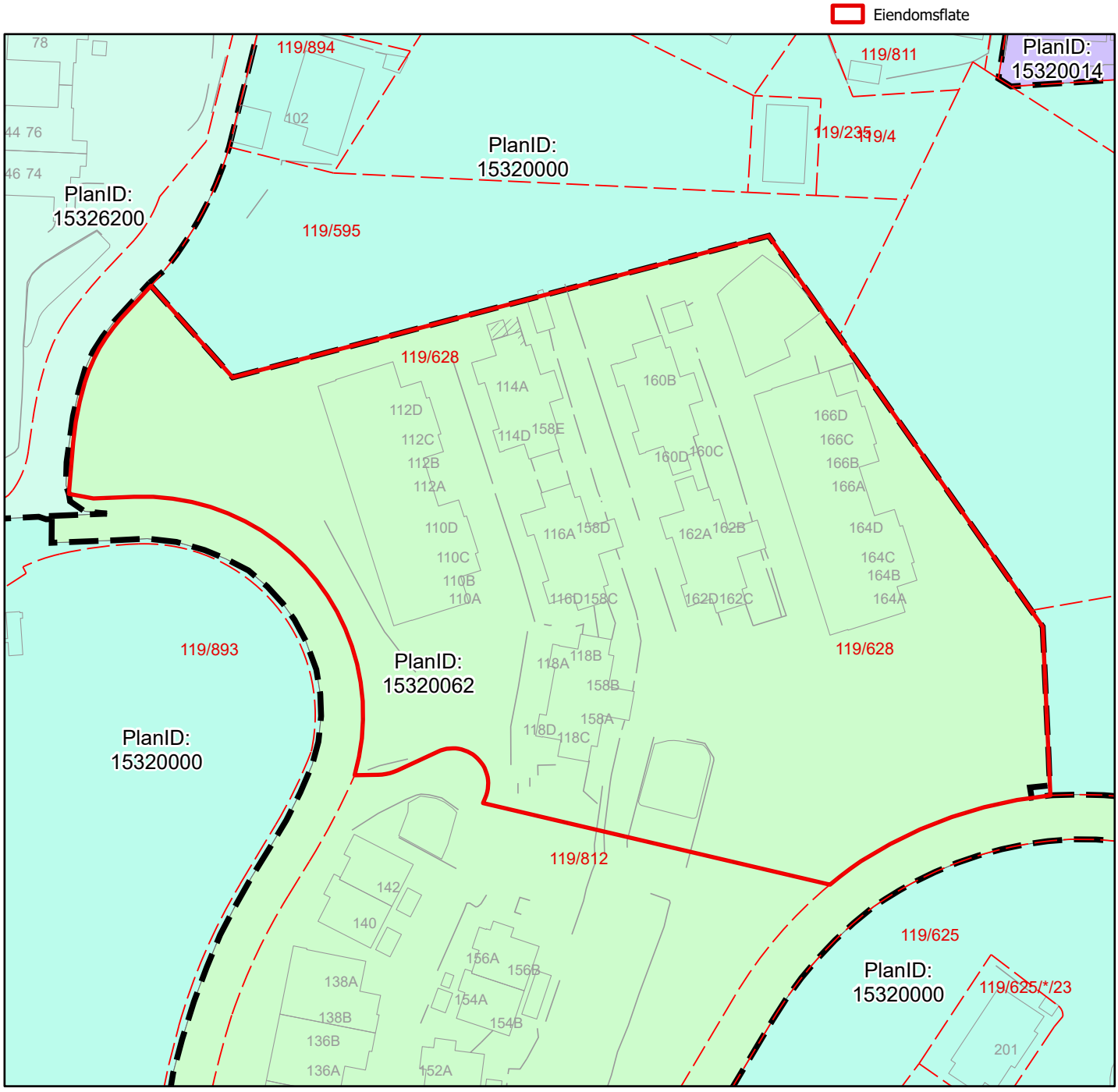
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/628/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Råvarden 116D m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15320062,15326200,15320000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

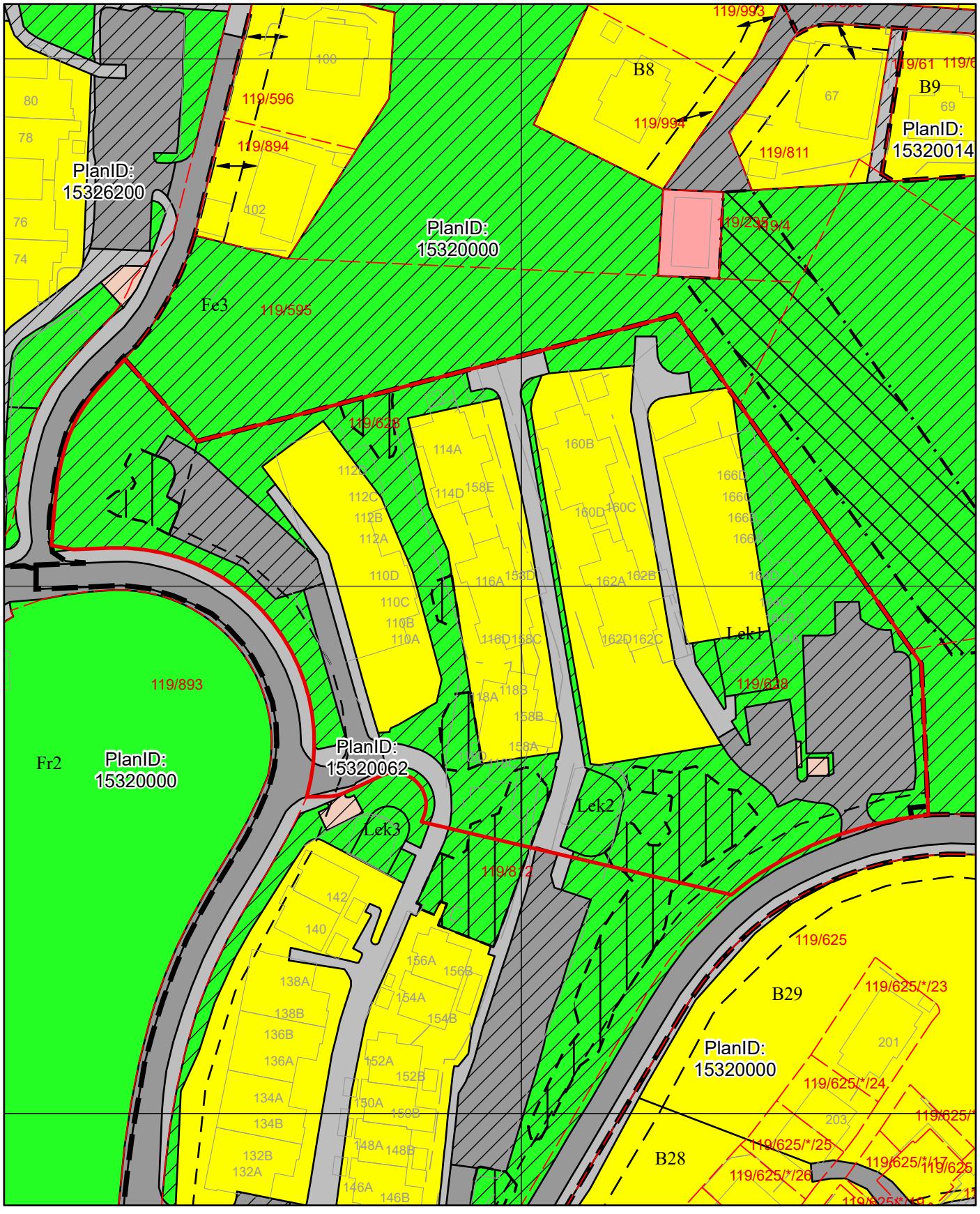
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/628/0/0
Dato: 15.09.2026 Adresse: Råvarden 116D m.fl.

N

PlanID(er): 15320062,15326200,15320000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1212 - Byggelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Anlegg for lek

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

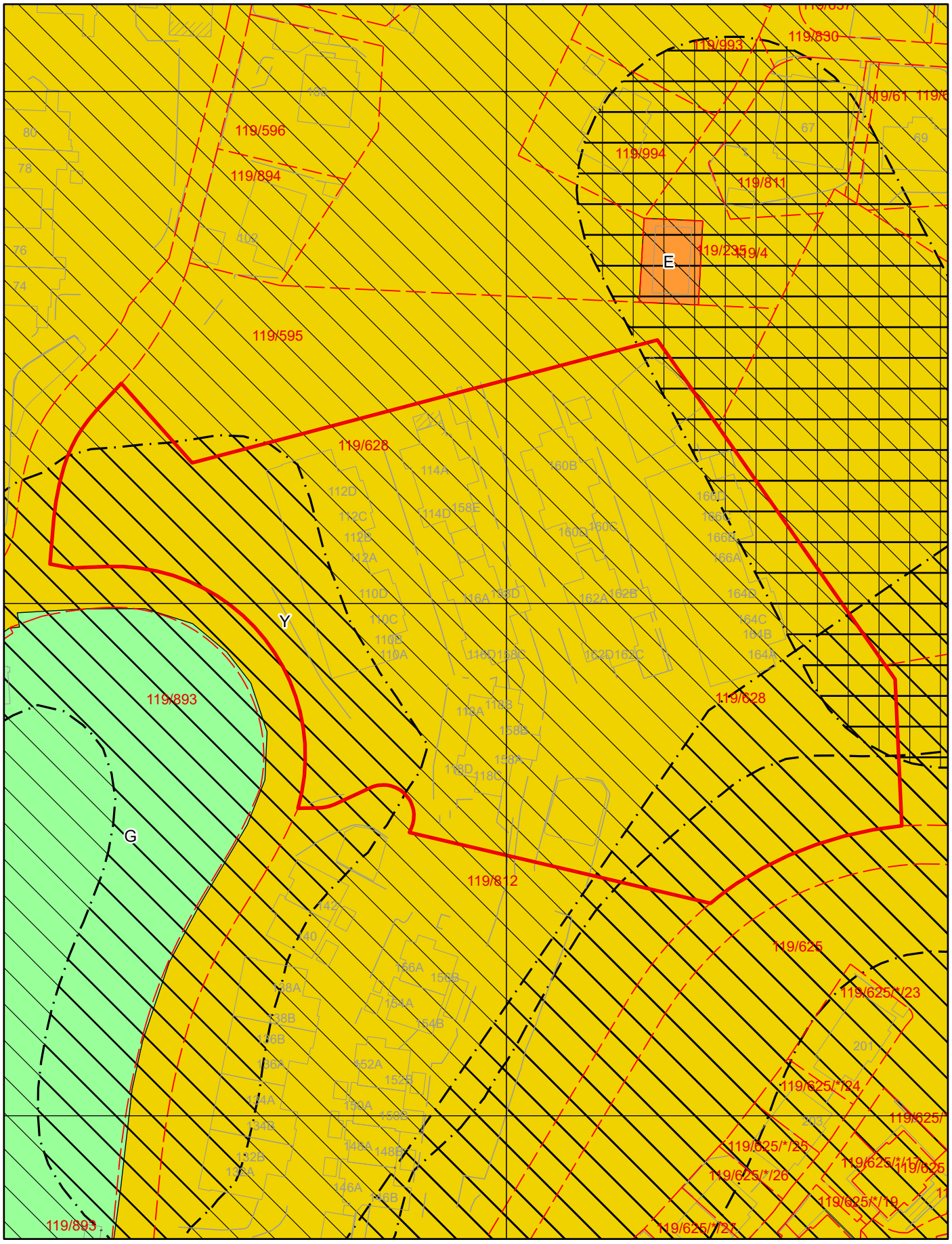
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/628/0/0
Adresse: Råvarden 116D m.fl.

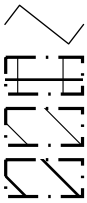
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Båndleggingsone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Egenerklæring

Råvarden 116 D, 5239 RÅDAL

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Råvarden 116 D	Råvarden 116 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.08.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

15.08.2023 - 20.10.2026

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002526730

Informasjon om selger

Selger

Johanson, Christer

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Badet er oppgradert ved at dusjkabinett, dusjstang med dusjhode, toalett og baderomsmøbler med servant er byttet ut.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Sameiet har gjennomført en omfattende oppgradering av fasaden med utskifting av fasadepanel og maling av hele bygget. Tiltaket har bidratt til å fornye bygningens uttrykk og ivareta nødvendig utvendig vedlikehold.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av sameiet er taket rengjort og behandlet for å fornye overflaten og forlenge takets levetid. Arbeidet har bidratt til et forbedret utseende og ivaretakelse av bygningens utvendige vedlikehold.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det oppstod tidligere en hendelse der vannrøret frøs som følge av lave temperaturer. Forholdet ble utbedret av rørlegger, og vanntilførselen ble gjenopprettet. For å forhindre at problemet oppstår på nytt, ble det installert varmekabel langs vannrøret fra boden og ned til den utvendige rørføringen. Varmekabelen er termostatstyrt og aktiveres automatisk når temperaturen synker under 4 °C. Tiltaket er gjennomført for å redusere risikoen for frost i vannrøret. Arbeidet ble utført av Vestrheim. Sameiet har dokumentasjon og informasjon om utført arbeid.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det oppstod tidligere en hendelse der vannrøret frøs som følge av lave temperaturer. Forholdet ble utbedret av rørlegger, og vanntilførselen ble gjenopprettet. For å forhindre at problemet oppstår på nytt, ble det installert varmekabel langs vannrøret fra boden og ned til den utvendige rørføringen. Varmekabelen er termostatstyrt og aktiveres automatisk når temperaturen synker under 4 °C. Tiltaket er gjennomført for å redusere risikoen for frost i vannrøret. Arbeidet ble utført av Vestrheim. Sameiet har dokumentasjon og informasjon om utført arbeid.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestrheim AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36672880

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christer Johanson	**2026-09-15**

Identification

Christer Johanson

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

enova

Energiattest



Adresse **Råvarden 116D, 5239 RÅDAL**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352315**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23651734**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **628**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **101,33**

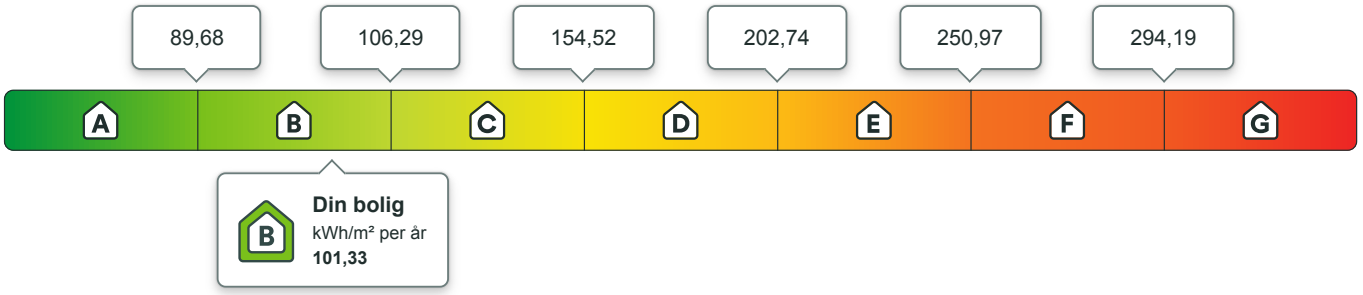
Råvarden 116D, 5239 RÅDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 131,16	**98,28**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Råvarden 116D, 5239 RÅDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Råvarden 116D, 5239 RÅDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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