



SKJOLDNESHAGEN

Blomsterhyllen

Vedleggshäfte

INFORMASJON FRA MEGLER

Adresse: Sunds veg 168, 5221 NESTTUN

Eiendomstype: Eierleiligheter / Eierseksjoner

Tomt: Eiet

Arealer: 81 m² – 130 m² BRA

Ansvarlig megler

Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586

Vedlegg

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

Sameiet Skjoldneshagen presenteres av Privatmegleren nyeboliger Bergen. Et unikt og ferdigstilt prosjekt med sentral og barnevennlig beliggenhet like ved Nordåsvannet. Skjoldneshagen består av 82 moderne eierleiligheter/townhouse.

Blomsterhyllen, bygg C består av 24 selveide boenheter fra 36 til 130 m2 BRA. Boligene er oppført etter TEK 17 og samtlige leiligheter får markterrasse eller balkong. I parkeringsanlegget, som ligger under bakken, finner du sportsboder og sykkelparkering. Herfra går det heis opp til ett flott felles uteareal og videre opp til de ulike leilighetsplan. Leilighetene har god standard med blant annet helfisede baderom, 1 stavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Blomsterhyllen har 2 hovedinnganger på plan 1 med hver sin heis og hvert sitt felles trapperom. Hovedinngangene finner du på sørvestsiden av blokken. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass.

Leilighetene er nøkkelferdige, med en variert miks av gode 1-roms til romslige 5 -roms leiligheter tilpasset en variert beboersammensetning.

Adresse

Prosjektnavn: Skjoldneshagen - Blomsterhyllen

Adresse: Sundts veg 168 - 170, 5221 NESTTUN

Betegnelse

Gnr. 40, bnr. 1732 i Bergen kommune. Prosjektet er ikke seksjonert p.t.

Bygget er en del av Sameiet Skjolndeshagen.

Eier / Hjemmelshaver

Skjoldnes Hage AS / Skjoldnes Utvikling AS + flere

Prosjektsjef: John Arne Worum

Oppdragsansvarlig

Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251

Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen

Ansvarlig eiendomsmegler:

Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586

Eiendomsmegler:

Una Thoresen / Tel. 924 37 160

Oppdragsnummer

Hovednr.: 194 -22 -9001

Underoppdrag: 194-22-0076 til 194-22-0099

Beliggenhet

Prosjektet har en sentral, attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet på Nesttun i bydel Fana i Bergen. Fellesområdene vil bli opparbeidet med store naturskjønne arealer, og attraktive aktiviteter for både store og små. Det er ca. 5 min gange til bussholdeplassen og fin sykkelavstand til bybanen.

Det er flere barnehager i nabolaget, kort vei til skoler i alle alderstrinn og ca. 15 min inn til bysentrum.

Med Nordåsvannet «rett utenfor stuedøren» er det kort vei til strender, bading og muligheter for båtliv. Idylliske Skjoldabukta ligger ikke langt fra boligene, og byr på sandstrand, langgrunn badebukt til glede for de minste barna, samt stupebrett, gressplen og toalettområde. Selvfølgelig står også sjøsport, fiske og krabbefiske på menyen.

Nesttun idrettspark ligger få minutters gange fra boligen og benyttes i all hovedsak av Fana IL. For den aktivitetslystne byr

idrettslaget på fotball, håndball, alpin, orientering, langrenn/ skiskyting og skøyter, for å nevne noe. Om man ønsker å ta et slag golf, har Fana golfklubb tilhold på Rådal. Her er det 18-hulls park- og skogsbane i vakre omgivelser rundt Skeievannet.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder med flere ferskvann. Rundt Tranevatnet er det planlagt en gang- og sykkelvei, og langs deler av Myrdalsvatnet er det en familievennlig turløype på ca. 3,2 km. Det er gode fiskemuligheter i vannet. Smøråsfjellet er også godt tilrettelagt for turgåere og barnefamilier med blant annet badevann, grillplasser, utskårne dyr og troll i Eventyrskogen.

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny Nesttun og Rema 1000 Skjold. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lagunen Storsenter med ca. 130 virksomheter og bybanen integrert i senteret. Senteret regnes for å være Bergens største motehus.

Legg gjerne turen til Amfi Nesttun med sitt varierte utvalg av butikker og gode parkeringsmuligheter under tak. Her har bybanen holdeplass utenfor senteret, og flere bussruter stopper på Nesttun terminal like bortenfor.

Eiendommens nærmeste holdeplass er Skiparvik snuplass som ligger i kort gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Lagunen Storsenter, 6 min til Amfi Nesttun, 12 min til Bergen sentrum og 15 min til Bergen Lufthavn Flesland.

Fra eiendommen er det ca. 2 km til Skjold barneskole og ca. 3,5 km til Rådalslien ungdomsskole. Ellers har Steinerskolen på Skjold elevplasser fra 1. trinn til og med videregående trinn. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Slåtthaug vgs., samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

BEBYGGELSEN

Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde

Nærområdet består i dag for det meste av spredt eneboligbebyggelse samt nye boligprosjekter. Like før man kommer til Skjoldnes, så finner man Ramstad Gård, et prosjekt som er oppført de siste 8-9 år. Ramstad Gård består av ca. 60 rekkehus og 40 leiligheter.

Bygninger

Blomsterhyllen (C)

- 1. etasje: C101 – C108
- 2. etasje: C201 – C208
- 3. etasje: C301 – C305
- 4. etasje: C401 – C403

P-hus:

Parkeringskjeller under byggene som inneholder 82 parkeringsplasser, i tillegg til sportsboder og sykkelparkering for beboere i bygg A, B, C, D og townhouse/rekkehusene. Inngang til parkeringskjeller fra nordsiden av bygg B – Parsellhagehuset.

Boligtype

Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

Betegnelse / Etasjer

Bygg C går over 4 hovedplan + parkeringskjeller

Byggeår

2023

Areal

BRA fra 81 - 130 m2 jf. vedlagte tegninger

P-ROM fra 76 - 124 m2 jf. vedlagte tegninger

P-rom er nettoarealet av rom beregnet for varig opphold inkludert innvendige delevegger. Primærrom består generelt av: stue, kjøkken, soverom, bad/wc/ vaskerom og gang/entre. Sekundære rom består generelt av: Innvendig bod, evt. teknisk rom.

Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts arealberegninger.

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.

Byggemåte

Boligene er oppført etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.

ARKITEKT / ENTREPRISE

Arkitekt

TAG Arkitekter Bergen AS

Ansvarlig søker

TAG Arkitekter Bergen AS

Ansvarlig totalentreprenør

Consto Bergen AS

Utbygger

Skjoldnes Hage AS

Daglig leder/prosjektleder: John Arne Worum

Tillatelser

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.06.2023. Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.

Innhold

For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen – Blomsterhyllen datert 13.06.2022. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. Det er ingen sjøutsikt fra dette prosjekt. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen – Blomsterhyllen datert 13.06.2022, funksjonsbeskrivelse datert 03.09.2018 og bygningstegninger. Det vil før salg gjennomføres visning i ferdigstilte leiligheter. Standard, materialvalg og innhold som er synlig ved visning har forrang fremfor de ovennevnte dokumenter.

Oppvarming

Varmeanlegget er løst iht. «varmenormen», «prenøk», «vannbaserte oppvarmings systemer». Det leveres fjernvarme fra BKK for varmtvannsforsyning til oppvarming av leilighetene samt tappevann. Det er ikke montert varmtvannsbereder i leilighetene.

Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken. Badegulv og entregulv varmes opp med elektrisk gulvvarme, med gulvføler og termostat. I leiligheten er det montert mekanisk energimåler som registrerer energiforbruket til oppvarming av den enkelte leilighet.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke er levert varmekilder i alle rom.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Skjoldneshagen – Blomsterhyllen.

Parkeringsplass i grunnen

Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i grunnen under Skjoldneshagen.

Parkeringsplass i grunnen

- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.
- Det er leddheisport med integrert dør i lakkert aluminium med styring via smarttelefon ved inn/utkjøring eller ved oppringing med mobiltelefon.
- Det er uttak i parkeringsanlegg for støvsuging av bil etc.
- Det er 3 stk. gjesteparkeringsplasser rett ved inngangen til parkeringskjelleren

Parkeringsplassene vil tinglyses som en ideell andel : Knr. 4601 Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 83 Ideell andel 1/82. Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen. Parkeringsrettigheten kan ellers kun overdras til hjemmelshavere innen reguleringsområdet med arealplanid 173400000. Rettigheten kan ikke pantsettes.

Rettighetshavere til p-plasser må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer. Dersom det er ledige parkeringsplasser, er det mulig å kjøpe eller leie 1 ekstra parkeringsplass pr. bolig. Dette skal da godkjennes av utbygger.

Heis i bygget

Heis
Bygg C huser 2 stk. heis/trappehus. Samtlige heiser går til parkeringsanlegg og opp i alle leilighetsplan.

Fellesareal i bygget

FELLESAREALER / HAGE

Fellesareal i bygget

Adkomst
Innkjøring til Skjoldneshagen er via Sunds veg på Nesttun. Følg Sunds veg innover og forbi de nye hvite rekkehusene på Ramstad Gård, til rundkjøringen. Der tar du til venstre og følger veien ca. 150 m.

Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomttype / Areal

Eiet tomt / totalt ca. 7 300 m2.

Deler av tomt

Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal.

Sameiebrøk i bygget

Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel leilighet i sameiet/ totalt BRA alle leiligheter i sameiet.

Beskrivelse av tomt/hage

Beskrivelse av tomt/hage:
Utomhus består av lekeplass, benker og utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener og beplantning etableres.

Følgende arbeid gjenstår og ferdigstilles så snart som mulig, senest 30.08.2023.
- Utlekking av jord, beplantning, busker, rulleplen, trær, blomstrer, etc.
- Asfaltering rundt pumpestasjon i sørenden av feltet
- Mangler fasade på townhouse inngangsside (går ikke utover sikkerheten).
- Mangler montasje av fasadeplater nedkjørsel garasje og fasadeplater på skjørt mot terreng hus 10 og 11 mangler.
Brannkrav/ branntetting er ivarettatt

Fellesområder til bruk

Fellesområder til bruk for flere eiendommer i området:
(Ansvarlig for denne etableringen og tilrettelegging er Skjoldnes Utvikling AS)

Sameiet Skjoldneshagen er ett av flere boligsameier som er opprettet innenfor planområdet:
Fana, gnr.40, bnr.55 mfl. Skjoldnes boligområde med arealplanid 173400000. Heretter benevnt «planområdet».

Parkering i bygget

På toppen av miljølokket er det opparbeidet med grøntarealer, og det er etablert paddletennisbane (med merking for badminton), ballbinge (med merking for basketball og bandy), boulebane og etablerte turstier.

Hvert av sameiene

Hvert av sameiene som opprettes innenfor hele planområdet vil få egne gårds- og bruksnumre. Det vil dog innenfor planområdet være grunnarealer som ikke skal tilhøre de enkelte sameiene men tjene flere av sameienes felles behov iht. føringer i reguleringsplan. Slike arealer er heretter kalt «andre fellesområder». De andre fellesområdene skal organiseres slik at krav i reguleringsplan med bestemmelser oppfylles.

De andre fellesområdene

De andre fellesområdene er planlagt organisert i to (2) tingsrettslige realsameier som i hovedsak skal eie eller disponere, og derpå forestå den overordnede forvaltning av alle utendørs grunnarealer/fellesanlegg innenfor planområdet som ikke eies av noen av sameiene særskilt.

Skjoldnes Utvikling AS

Skjoldnes Utvikling AS, heretter SU, forbeholder seg retten til annen formålstjenlig organisering. Disse tingsrettslige sameiene vil få navnene Sameiet Skjoldnes Vel 1 og Sameiet Skjoldnes Vel 2.

Sameiet Skjoldnes Vel 1

Sameiet Skjoldneshagen er, sammen med sameiene for andre byggetrinn innenfor planområdet obligatoriske sameier i Sameiet Skjoldnes Vel 1og 2. Kart som med fargekoder viser en foreløpig angivelse av de andre fellesområdene og eiendommene til de ulike sameiene fås ved henvendelse til megler.

SU forbeholder seg retten

SU forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av de andre fellesområdene på den måte som SU finner hensiktsmessig, eller for å tilfredsstille offentlige krav. De ulike sameiene innenfor planområdet 17340000 med deres eiere av seksjonene, vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder.

Parkanlegg i bygget

Parkanlegg
Skjoldnes vil bestå av flere byggetrinn med beliggenhet på begge sider av Fritz C. Riebers veg. Disse er knyttet sammen av et ca. 220 meter langt miljølokk over motorveien sør for Troidhaugtunnelen. På miljølokket er det anlagt parkanlegg med beplantning, benker og gode aktivitets- og rekreasjonsfasiliteter. Miljølokket vil lette adkomsten til Skjoldnes, frigi arealer og bedre tilgjengeligheten til sjø- og strandområdene innerst i Nordåsvannet. Parkområdet på toppen av miljølokket er regulert til offentlig friområde, og vil være tilgjengelig for allmennheten. Området er felles for samtlige sameier innenfor planområdet, og de respektive sameiene vil være ansvarlig for å drifte og vedlikeholde dette arealet på toppen av lokket. For kart over områder se vedlagte situasjonsplan for oppdelingen av området og sameiene.

SAMEIET

Forretningsfører

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

BOB er engasjert

Det foreligger forslag til budsjett for sameiet, disse er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil kunne bli justert etter at sameiet har vært i drift.

Sameiet vil være

Sameiet vil være regnskapspliktig og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

Sameiet vil være

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner, § 23.

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

OFFENTLIGE FORHOLD

Internett og TV:

Det er levert fiberkabel fra Telenor. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en 3 års avtale med signal leverandør i prosjektet. Grunnpakke på TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

Sameiet er ikke

RETTIGHETSHAVER: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1258

1981/28108-4/106 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST 02.12.1981

RETTIGHETSHAVER: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1343

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Feilregistrert

Rettet etter tingl. §18

16.03.2021. Arkivref. 21/09637-1

1985/4166-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 06.02.1985

SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV

FELLESLEDNINGER

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1298899-2/200 REGISTERENHETEN KAN

IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA

RETTIGHETSHAVER TINGLYST 20.09.2018 21:00

RETTIGHETSHAVER:SKJOLDNES HAGE AS Org.nr: 920471935

2022/174781-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.02.2022 21:00

RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

Bestemmelse om rett til å føre overløp fra avløpspumpestasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/259927-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

TINGLYST 10.03.2023 21:00

Rettighetshaver:BKK AS Org.nr: 976944801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Overført fra: 4601-40/220

2023/261516-1/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/

JORDKABELANLEGG TINGLYST 10.03.2023 21:00

Rettighetshaver:BKK AS Org.nr: 976944801

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

2023/566808-1/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/

DRENSVANN / STIKKRENNER

TINGLYST 02.06.2023 21:00

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:220

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Bestemmelse om solidaransvar

2023/566808-2/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

TINGLYST 02.06.2023 21:00

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:220

rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732

Gjelder overvann

Bestemmelse om solidaransvar

Grunndata

2005/18636-1/106 Registrering av grunn tinglyst 09.06.2005

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1

2020/1886855-1/200 Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2020 00:00

2022/36576-1/200 Arealoverføring tinglyst 11.01.2022 21:00

Areal overført fra:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:318

2022/36597-1/200 Arealoverføring tinglyst 11.01.2022 21:00

Areal overført fra:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1235

2023/672822-1/200 Sammenslåing tinglyst 26.06.2023 21:00

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:4601 Gnr:40

Bnr:220

Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det

ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og

servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige

prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke

være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når

sluttoppgjøret er avsluttet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets

kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende

betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet

i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Reguleringsforhold:

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	58,0 %
17340000	1690 - Annet uteoppholdsareal	37,1 %
17340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	4,0 %
17340000	2011 - Kjøreveg	0,8 %
17340000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	79,0 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	4,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	79,0 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	4,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	58,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3	199703294
17480000	30	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	3	200210126
9580000	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	3	200005267

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1849	301141493	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.12.2022	202227611
40/1849	301141466	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.12.2022	202227611
40/1819	139460502	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2019	-
40/1854	300755683	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.07.2019	201826312
40/1853	300755685	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.07.2019	201826312

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Det er diverse godkjente bygg innenfor planområdet samt på tilliggende eiendommer.

Området og nærområdet er således generelt under stor utvikling og fornying. Det må påregnes ulike nye bygg og prosjekter i nærområdet. Herunder vil endring av utsikts- innsyns- og sol-forhold påregnes. Videre vil det forekomme anleggsarbeid etter ferdigstillelse av dette prosjektet. Plankart for angivelse av utvikling/bebyggelse i området følger vedlagt salgsoppgaven. Det må også påregnes utvikling av eiendommer som ligger utenfor planområdet.

ØKONOMI

Kjøpesum

Fast pris – Se vedlagte prisliste

Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste
- Tinglysning Skjøte: kr. 585,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 585,-
- Panteattest: kr. 172,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,-

Oppgjør

Oppgjøret vil bli foretatt av:

Vestoppgjør AS

Foretaksregisteret 920 376 355

Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun

Tlf.: 55 32 11 00

Epost: post@vestoppgjor.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

Fullt oppgjør ved overtagelse.

Finansiering

Hvis du ønsker en rask avklaring på fnansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på fnansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Ligningsverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type.

Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2020 og 2021 settes formuesverdien av primærboliger til 25 prosent av boligverdien (90 prosent for sekundærboliger).

Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret hos IF med avtalenummer: SP5047771.

Energiattest

Bygget oppfyller B- Grønn.

Garantistillelse

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles dersom avtale inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. §

2-11. Bygg C var ferdigstilt med midlertidig brukstillatelse den 22.06.2023. Dvs. at dersom leilighet selges senere enn 6 mnd. etter slik dato vil det ikke stilles garanti.

Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Diverse

• Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

• Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.

• Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivels-er av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen – Blomsterhyllen datert 13.06.2022, og arkitekt-tegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennom-gå leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen – Blomsterhyllen datert 13.06.2022, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis. Videre oppfordres interessenter til å delta på visning. Leilighetens overflater leveres som fremvist på visning og evt. synlige forhold vil ikke utgjøre en mangel.

• Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.

• Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

• Arbeidene er utført etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggarbeidene

• Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning.

• I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen.

• Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

• Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.

• Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

• Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Skjoldneshagen – Blomsterhyllen datert 13.06.2022.

Særskilte vilkår / forbehold

Prosjektet er p.t ikke ferdig seksjonert. Boligen kan overtas før seksjonering er tinglyst såfremt det foreligger brukstillatelse,

men dersom man skal refnansiere eller videreselge leilighet før den er seksjonert vil dette medføre en hindring.

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. Herunder er kjøperne informert om at området er under fornyelse.

Overtagelse

Etter avtale.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Lov om hvitvasking

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Eierskifteforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.

Budgivning

Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.

Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår «gi bud»-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også, under boligvelger på hjemmesiden for prosjektet.

Sentrale lover / kontrakt

Handelen reguleres og gjennomføres etter hele avhendingslova. Leilighetene leveres med slik standard som fremvist på visning.

Kontrakter vil utformes i samsvar med avhendingslova og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt.

Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

Bilag

- Prisliste
- Situasjonsplan
- Leveransebeskrivelse Skjoldneshagen – Blomsterhyllen datert 13.06.2022
- Vedtekter sameiet Skjoldneshagen
- Forslag til sameiebudsjett
- Kjøpstilbud

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1732
Utlistet 18.05.2022

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til arealkvalitet og eventuelle arealmerknader knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
259335107	Grunneiendom	0	Ja	5374,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	58,0 %
17340000	1690 - Annet uteoppholdsareal	37,1 %
17340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	4,0 %
17340000	2011 - Kjøreveg	0,8 %
17340000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,2 m ²)
17340000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m ²)
17340000	3040 - Friområde	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	79,0 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	4,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	79,0 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	4,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	58,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
-	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %
-	499 - Annen restriksjon	15,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
17480000	30	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	200210126
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	199703294
9580000	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	200005267

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1819	139460502	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2019	-
40/1853	300755685	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.07.2019	201826312
40/1854	300755683	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.07.2019	201826312
40/220	300720834	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	04.01.2022	201811644

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0

Dato: 18.05.2022

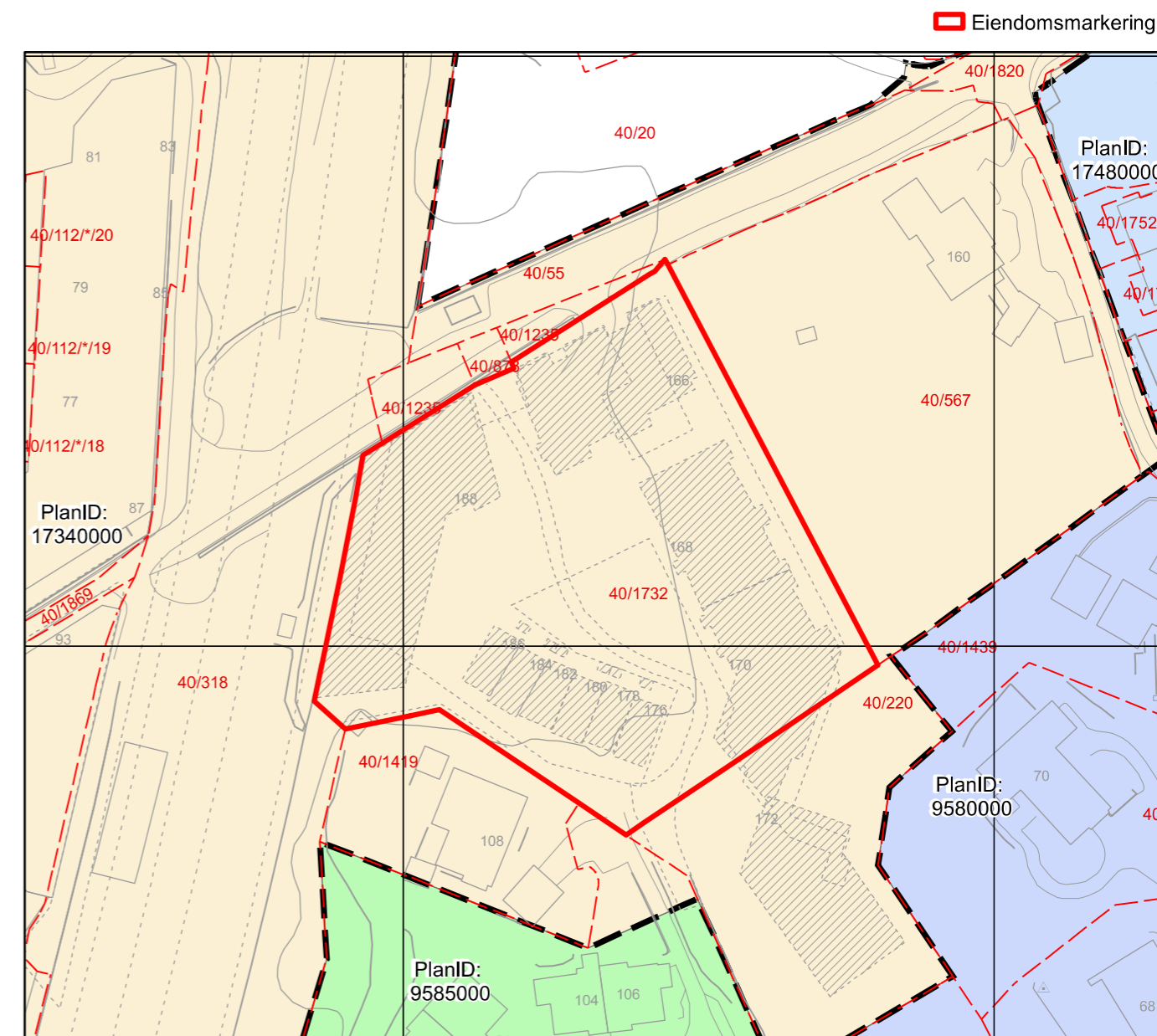
Adresse: Sundts veg 168 m.fl.



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:

17340000





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.05.2022

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0

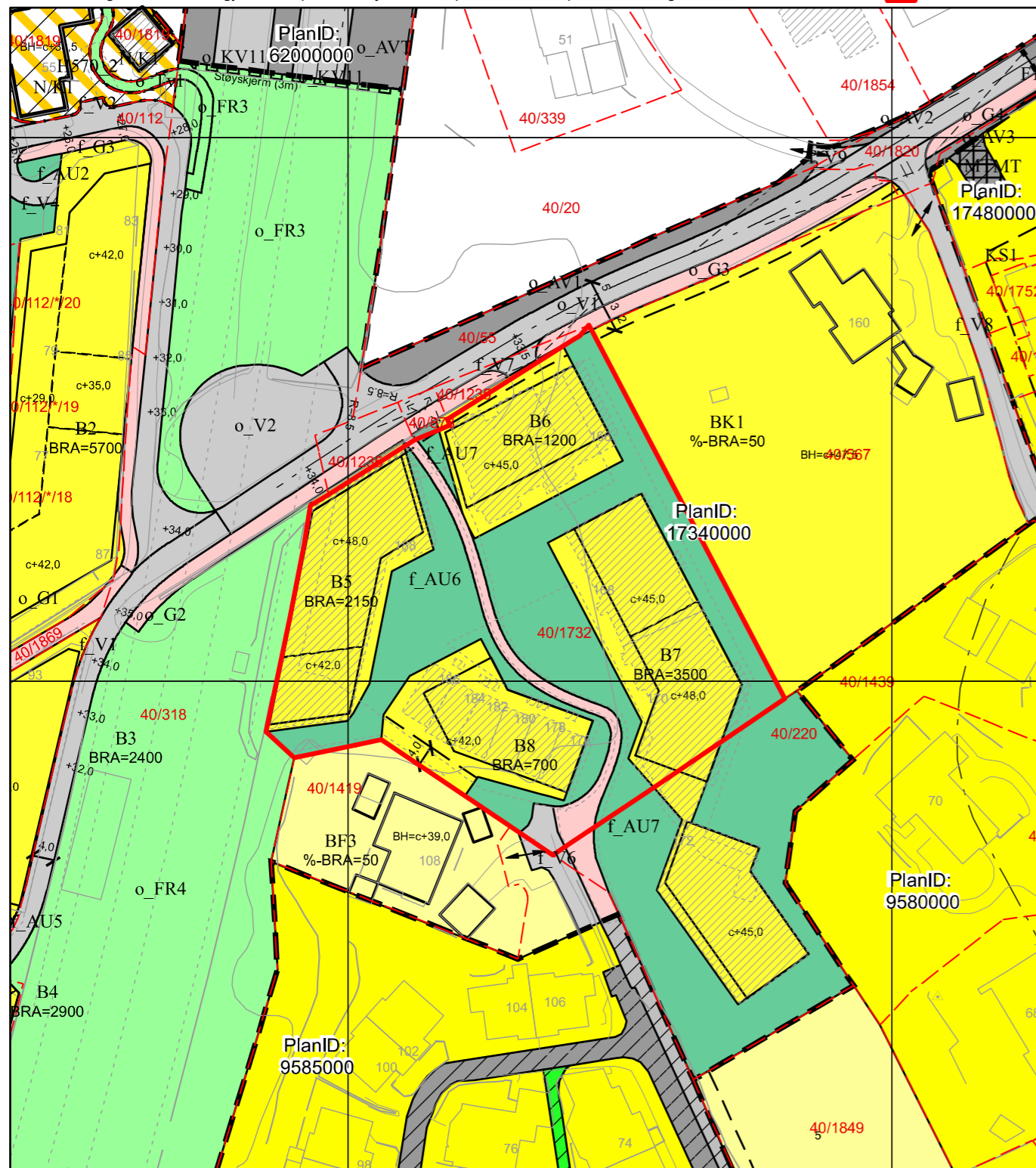
Adresse: Sundts veg 168 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE



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

Eiendomsmerking



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 992 - Midlertidig trafikkområde

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgranse

- Reguleringsplan formålsgranse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde



Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.05.2022

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0

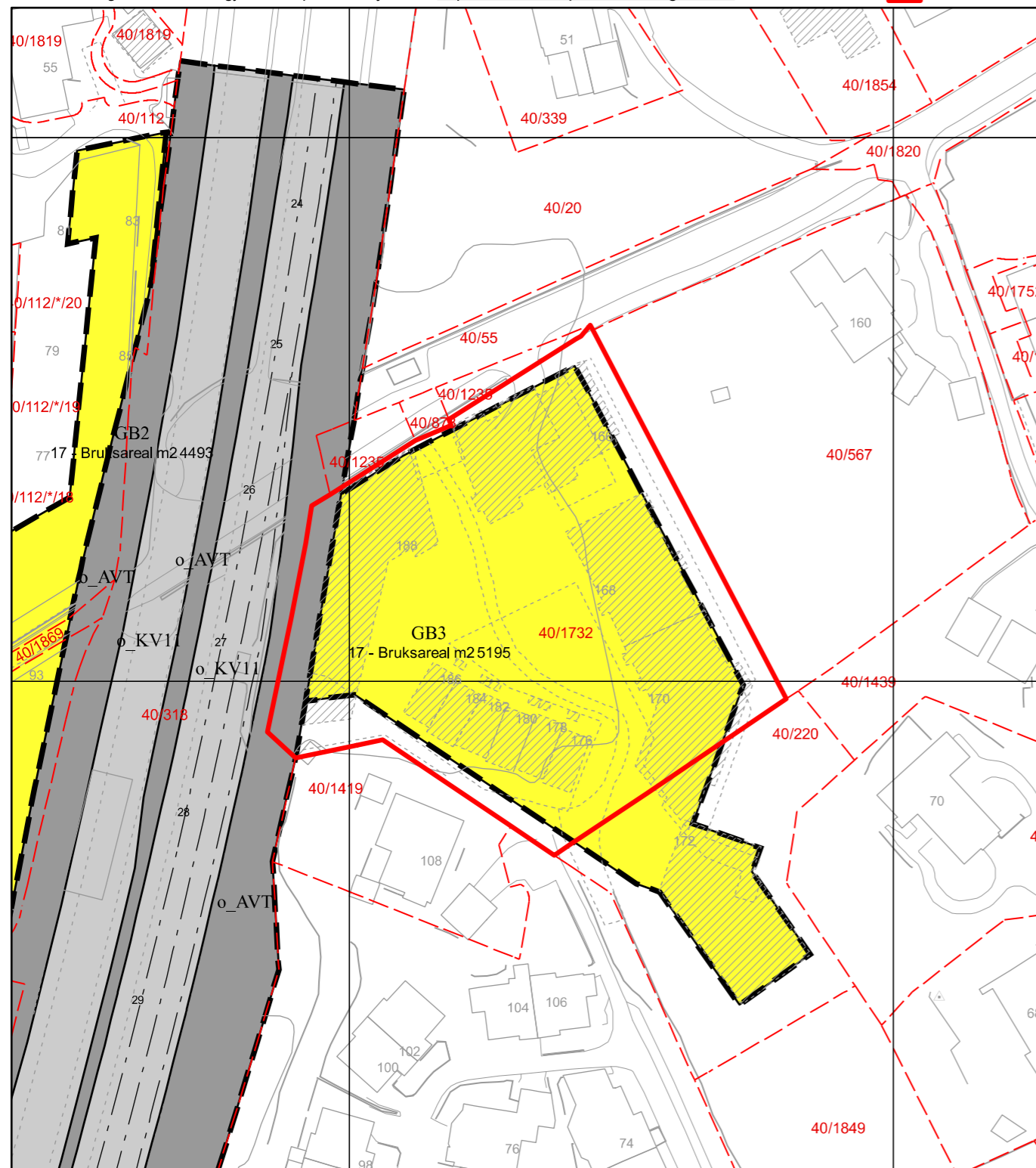
Adresse: Sundts veg 168 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

2011 - Kjøreveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.05.2022

Arealplan-ID: 65270000

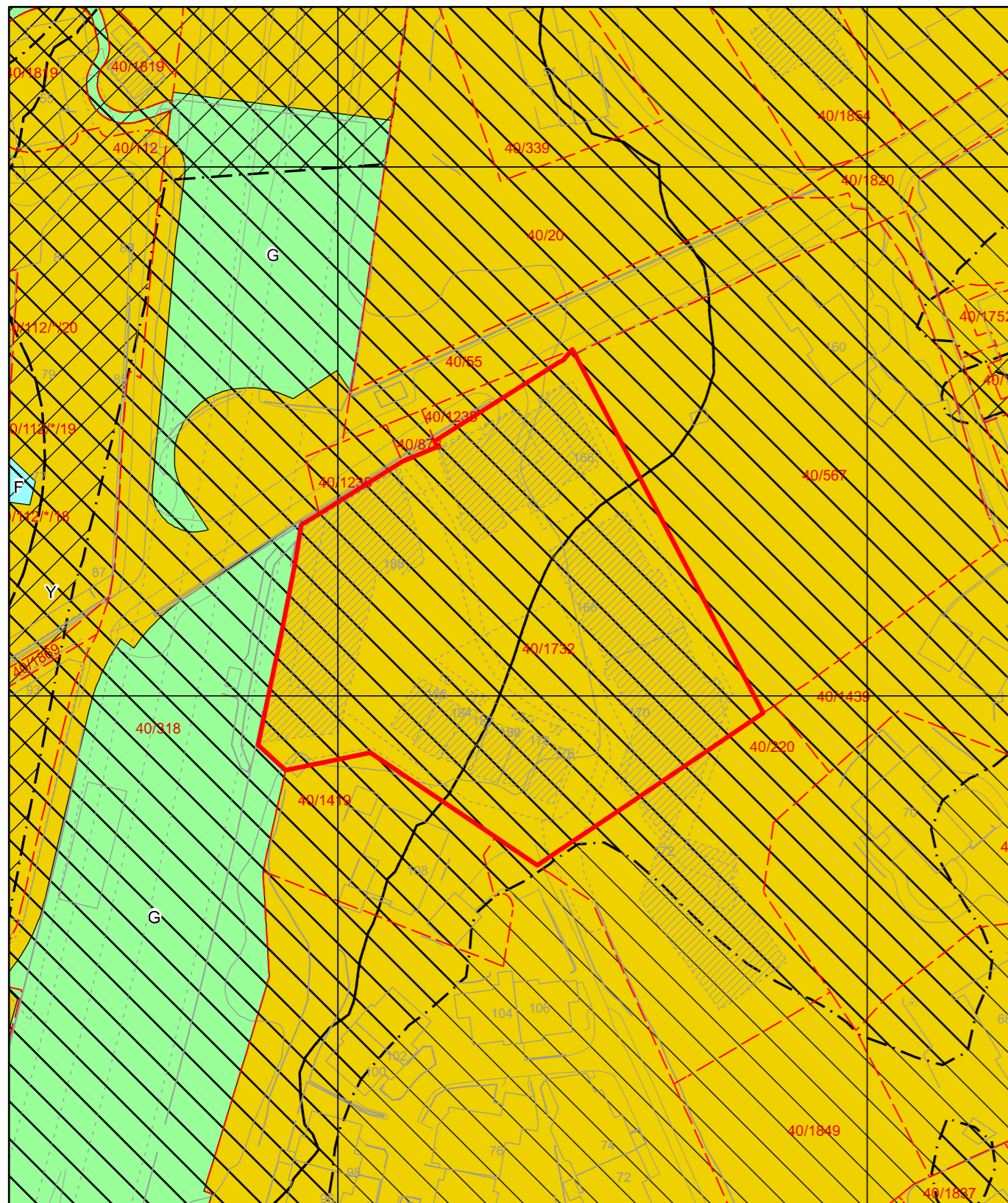
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0

Adresse: Sundts veg 168 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.05.2022

Arealplan-ID: 15700000

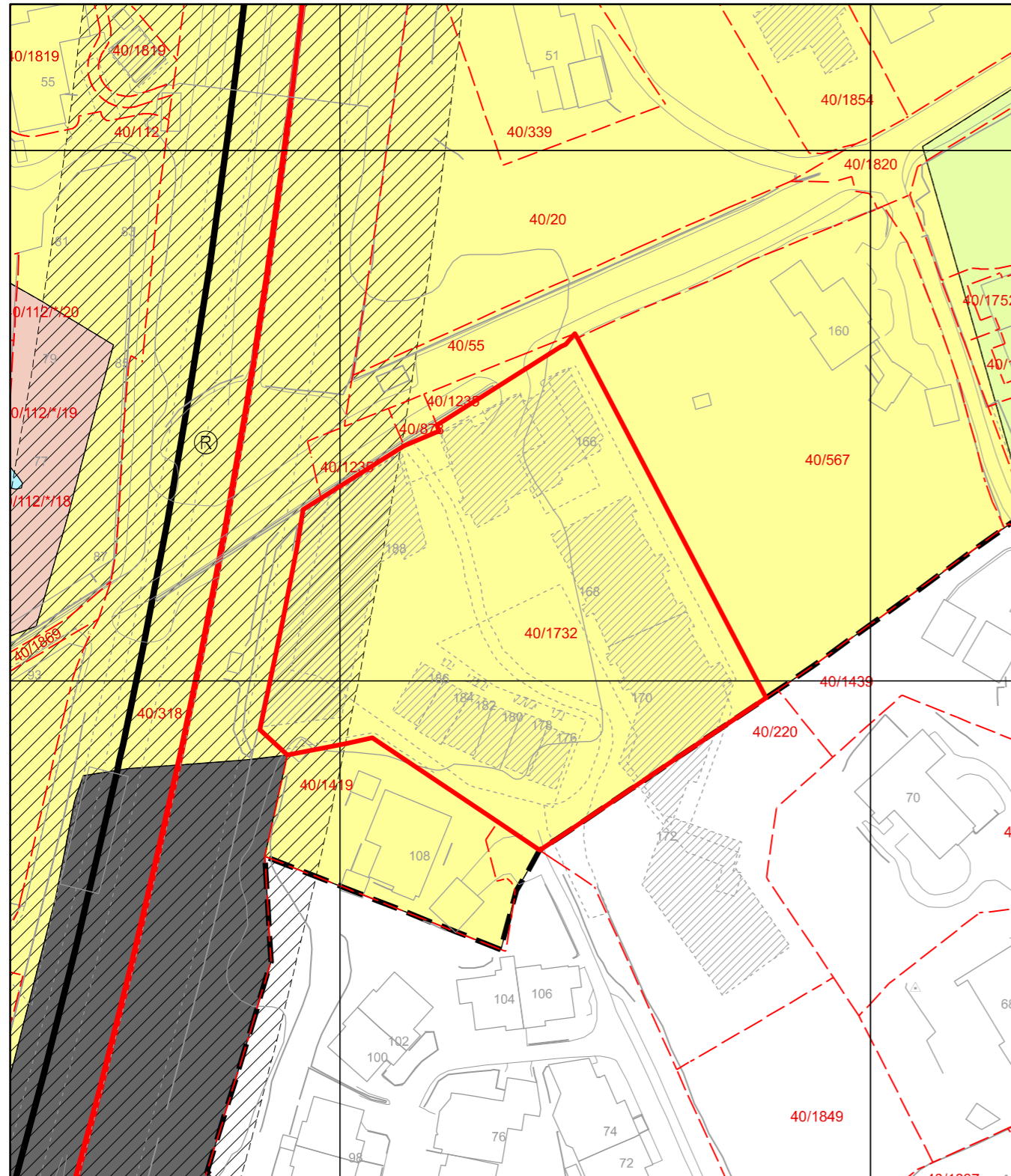
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1732/0/0

Adresse: Sundts veg 168 m.fl.



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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

Fjernveg, fremtidig

Fjernveg

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (F)

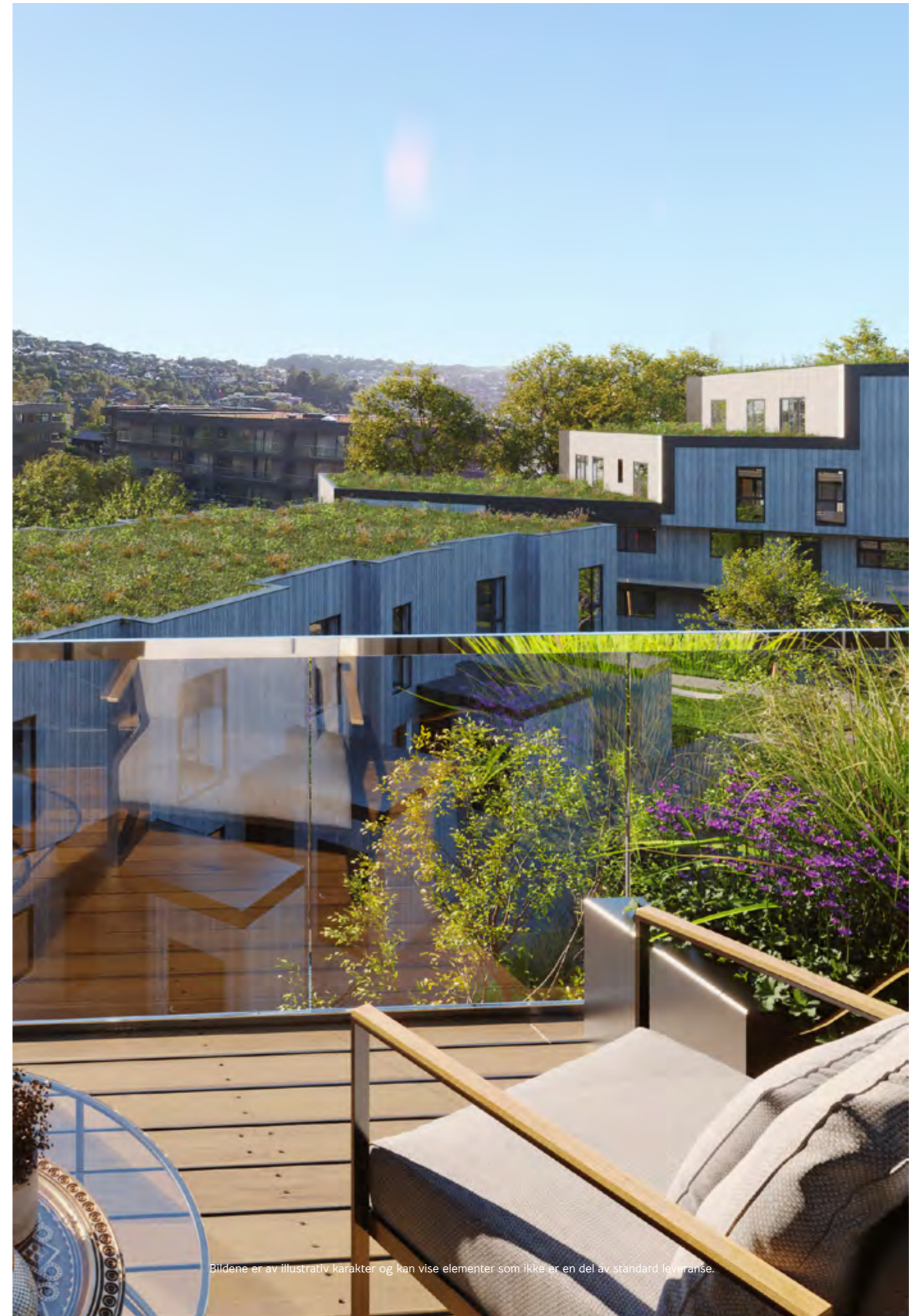
Annet byggeområde (F)

LNF-område (N)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)



Bildene er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



Bildene er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Leveransebeskrivelse

13.06.2022

Generelle forhold

Funksjon/leveransebeskrivelsen omfatter boligblokken BLOMSTERHYLLEN i Skjoldneshagen med 24 leiligheter og et underliggende felles garasjeanlegg med den øvrige fremtidige bebyggelsen. Prosjektering er beregnet utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK 17), aktuelle norske Standarder og basert på toleranser etter NS 3420.

Boligprosjektet / leilighetene er tegnet av TAG arkitekter AS, og føres opp av Consto Bergen AS som totalentreprenør.

Utbygger tar forbehold om justeringer av fasader, vinduer, leilighetsplaner etc. som følge av forskriftskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske installasjoner, utforming av sjakter, nedforinger/innkassing av tekniske føringer så lenge dette ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Slike justeringer vil kunne medføre mindre endringer av størrelsen på enkelte rom i leilighetene.

Møbler, gardiner, eller annet utstyr/innredning inngår ikke i leveransen. Dette gjelder også bygningsmessige tiltak som er stiplet på tegningene og som ikke er medtatt i denne beskrivelsen. Innredningsløsninger som er vist på plantegninger og illustrasjoner, er ment som illustrasjoner av mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Illustrasjoner/3D bilder kan vise løsninger og installasjoner som ikke er en del av standard leveranse, men som er tilvalg med prispåslag.

Konstruksjon

Byggenes bæresystemer utføres som en kombinasjon av bærende betongvegger og søyler og bjelker i stål eller betong. Etasjeskille av betong. Heissjakt i betong. Garasje utføres med betongvegger.

Yttervegger bygges som isolert bindingsverksvegg i henhold til energikrav basert på gjeldende teknisk forskrift. Utvendig kledning vil i hovedsak bestå av stående Moelven innfarget CU impregnert trekledning i fargen sort og skifergrå.

Tilpasninger, material og fargebruk i fasader er ikke endelig klart og kan endres. Balkongforkanter, vindu, dører og gesimser kompletteres med beslag.

Fasademateriell på svalgang og balkongskillevegger, m.fl. leveres av Cembrit. Vinduer/ balkongdører leveres i en sortfarge utv. og hvitfarge innv. Bærende innervegger/leilighetsskillevegger og vegger i heissjakt leveres som betongvegger, sparklet og malt. Øvrige vegger leveres som plassbygde gipsplatevegger med forskriftsmessig brann- og lydklasse. Alle innervegger isoleres.

Dekker er planlagt som betongdekker med utkragede balkonger og tilkomstbalkonger. Parkeringsanlegg leveres med asfalt med avrenning til singelrenner mot yttervegg. Yttertak isoleres og tekkes med papp- eller folietekking. Innvendige isolerte taknedløp. Gesims avdekkes med beslag. På tak leveres planter for å ivareta reguleringsplanenes krav til grønne tak. Deler av garasjetaket kommer ut i utomhusanlegget, og vil dermed bli isolert og tekket, samt fylt opp med masser, tilsådd og beplantet iht. vedlagte utomhusplan.

Varmeanlegg

Varmeanlegget løses iht. «Varmenormen», «Prenøk», «Vannbaserte oppvarmings systemer». Det leveres fjernvarme fra BKK for varmtvannsforsyning til oppvarming av leilighetene samt tappevann. Det monteres ikke varmtvannsbereder i leilighetene.

Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken. Det leveres ingen varmekilde i bod og soverom. Badegulv og entregulv utføres med elektrisk gulvvarme, med gulvføler og termostat. Evt. andre oppvarmingskilder i boligen dekkes av den enkelte kjøper.

I leiligheten monteres mekanisk energimåler som registrerer energiforbruket til oppvarming av den enkelte leilighet.

Vinduer

Vinduer av tre med utvendig aluminiumsmantling, innvendig hvitmalt og utvendig lakkert i farge etter anvisning fra arkitekt.

Gerikter med synlig dykkert. Luftutskifting er basert på bruk av ventilasjonsanlegg, samt krav til åpningsbare vinduer gitt av TEK 17.

Dører

Entredører/ leilighetsdører leveres som slette hvite kompaktdører med lyd- og brannkrav. Utvendige leilighetsdører og Balkongdører av tre med aluminiumsmantling. Hvit farge innvendig. Utvendig farge som vinduer. Høyde på skyvedører varierer fra 2,1 – 2,4 meter (med overlys). Dører i bodareal leveres som gitterdører i likt system som bodvegger. Innvendige dører i leiligheter tilbys som formpressede hvite dører.

Felles atkomstarealer, trapp/heis

Leilighetene har atkomst via heis og trapp med forbindelse til felles utearealer, samt til parkeringsanlegget og sportsboder. Atkomstarealene har rullestoltilgjengelighet. Systemhimling i felleskorridorer med integrert belysning.

Himlinger

i fellesarealer hvor systemhimling ikke blir montert, blir sparklet og malt. Gulv og vegger i felles bodareal og teknisk rom males.

Flislagte inngangsparti.

I trapp legges flis på gulv/repos og i opp og inntrinn i trapp. Innvendige vegger og tak sparkles og males. Korridor leveres med tidsriktig og støydempende belegg.

Utvendige terrengtrapper leveres med betongoverflate, eventuelt rekkverk med spiler i galvanisert stål. Utvendig rømningstrapp i stål.

Balkonger og terrasser

Balkonger leveres som utkragede betongdekker og med glassrekkverk. Balkonger og terrasser leveres med trykkimpregnert trevirke som dekke. Underside på balkonger vises som synlig betong. Lyspunkt og strømuttak leveres på alle balkonger og terrasser.

Takhøyde

Netto takhøyde i oppholdsrom i leilighetene, ca. 2,7 m med unntak av nødvendig nedforede himlinger og innkassinger for ventilasjonskanaler og sprinkel. I entré/gang og på bad, toalett og vaskerom vil det være lavere takhøyde, ned til en takhøyde på ca. 2,25 m.

Himling

I hovedsak malt betonghimling. Malt gipshimling på bad og entre. I forbindelse med ventilasjonskanaler og sprinkelanlegg vil det forekomme lokal nedforing. Dersom synlig del av ståldrager mot vegg i enkelte rom vil fremkomme, vil den være malt i takfarge. I boder innad i leiligheter kan det blir aktuelt med hvit systemhimling.

Gulv

Stue, kjøkken og soverom i leilighet leveres med hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett lakkert i matt utførsel. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. I gang/entre og baderom med elektrisk gulvvarme.

På bad og wc leveres flis i størrelse 200x200 mm, grå/mørk farge. Nedsenket dusjnisje med flis størrelse 100x100 mm. Entre med flis størrelse 300x600mm, grå/mørk farge.

Vegger

Generelt tilbys innvendige overflater i leiligheter sparklet og malt. Vegger på bad leveres med liggende flis, størrelse 300x600 mm, hvit farge. Rundt dører og vinduer leveres hvite foringer og gerikter med synlige spikerhull. Alle innervegger isoleres.

Listverk

Gulvlist i eik med synlige spikerhull i oppholdsrom. Dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlige spikerhull. Listefri overgang mellom tak og vegg.

Kjøkkeninnredning

Stilren og tidløs kjøkkeninnredning fra HTH av modell Focus i 212 cm høyde,med over og underskap. Kombinasjon av fronter i 19 mm MDF og ett vitrineskap med klart glass og 2 glasshyller., per kjøkken. Håndtak i type slim Jubi stål. Det monteres lyslist og belysning under overskap. Kjøkkenfrontene kan leveres i fargene hvit, grå og støvgrå i samme modell og ellers andre frontmodeller i samme eller lavere prisgrupper. Demping på alle dører, samt full uttrekk og demping på skuffer.

Benkeplaten leveres i heltre eik med avrundet forkant. Kjøkkeninnredninger til den enkelte leilighet leveres i henhold til arkitektgrunnlaget med integrerte hvitevarer fra Siemens. Hvitevareleveransen inneholder stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Kjøkken leveres med plass til føringsveier for evt. ventilasjon over skapene som skules av nedforing. Kjøkkenhetter av typen Flexit Brasserie E leveres til standard kjøkken.

Rørshetta Metis FRH 80cm i stål leveres til kjøkken med kjøkkenøy.

Bad

Bad leveres som plassbygd. Det leveres hvite underskap med skuffer og stål håndtak, heldekkende servant og speil med integrert belysning. Størrelsene på innredningen varierer fra 60 – 100 cm. Typisk flis på gulv 200x200 mm i grå/mørk farge og hvite fliser på vegg, størrelse 300x600 mm. I dusjsonen på gulv leveres mindre fliser i størrelse 100x100 mm. Nedsenket dusjnisje. Dusjgarnityr og sammenleggbare dusjvegger. Det er avsatt plass til vaskemaskin og kondens-tørke-trommel med mindre dette er løst i vaskerom.

Vaskerom og toalett der dette er separat, leveres med flis på vegger og gulv som på badene.

Bod/Garderobe

Leilighetene har innvendig bodplass og sportsbod etter gjeldene forskrifter. Sportsboden er plassert i eget bodanlegg i tilknytning til parkeringsetsjen. Det leveres med 1 meter garderobeskap til hver sengeplass, skaphøyde 206 cm med fronter i Dekor Glatt Hvit og stål håndtak.

Sykkelparkering

Innendørs sykkelparkering i parkeringsetasjen.

TV, internett, telefon

TV, internett, telefon
Høyhastighetsfiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte leilighet. Fiber leverer signal til TV, data og telefoni. Det inngås kollektiv avtale for internettleveranse med leverandør valgt av utbygger. Den enkelte kjøper kan fritt inngå avtale for TV-tilbud og programpakker.

Sanitærutstyr

Sanitæranlegget utføres i henhold til offentlig reglement og bestemmelser, og iht. normal god standard og av anerkjente produkter. I leiligheter benyttes «rør i rør» system til alt utstyr. Det monteres waterstop i den enkelte leilighet. Det leveres vegghengt klosett. Dusjvegger. Blandebatterier i forkrommet utførsel. På kjøkken leveres vannuttak m/kran for oppvaskmaskin. På bad, evt. vaskerom leveres kran og avløp for vaskemaskin.

Elektriske installasjoner

Elektriske installasjoner
EI-anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter NEK 400:2014 og NEK 399-1. Sikringssskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Strømmåler står i fellesareal. Stikkontakter og brytere er i hvit utførelse. Elektriske anlegg leveres som skjult anlegg med mindre det ligger mot lydvegg. I boligene og bodene leveres belysning iht. normal standard. Det leveres innfelte LED spotter i gang og belysning bak lyslist under overskap på kjøkken. Dersom en ønsker spotter i oppholdsarealer og soverom løses dette med nedsenket gipshimling, som tilvalg. I bod og på terrasser leveres lavenergi belysning.

Sprinkleranlegg

Det monteres porttelefon med svarapparat og fjernåpning av dør fra leiligheten. Brannvarslingsanlegg leveres med detektorer og alarmklokke i leiligheter og fellesrom.

Sprinkleranlegg

Sprinkleranlegg
Leilighetene sprinkles ihht brannkonsept, og leveres med husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Ventilasjon

Ventilasjon
Det leveres et aggregat pr. leilighet med varmegjenvinner, plassert i himling eller på vegg i bod. Luftinntak og avkast i yttervegg (kombihette) eller over tak i sjakt. Kjøkkenhette med integrert viftekanal som føres til avkast over tak el. yttervegg. Anlegget leveres med trykkvakt; «peis funksjon» som reduserer avkast og øker tillufts-mengden på leilighetens balanserte ventilasjonssystem ved bruk av kjøkkenviften.

Parkeringkjeller

Parkeringskjeller og boder ventileres og avfuktingssystem leveres i bodareal og fellesområder.

Parkering

Parkering
Felles parkeringsanlegg under byggene. Heis til alle etasjer. Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Skjoldneshagen, men det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i parkeringsanlegget. Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.

Det leveres leddheiseport med integrert dør i lakkert aluminium med styring via smarttelefon ved inn/utkjøring eller ved oppringing med mobiltelefon. Det etableres uttak i parkeringsanlegg for støvsuging av bil etc. Videre kan det tilbys fremlegg og kobling for EL-bil ladding mot pristillegg.

Avfallsløsning

Avfallsløsning
Skjoldneshagen er planlagt med felles søppelsuganlegg.

Utomhus

Utomhus
Utomhus består av lekeplass, utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes. Det lages sitte- og lekeplasser. Ferdigstilling av utomhusarealer vil kunne skje etter innflytting og her vil man måtte ta hensyn til samlet utbygging for alle byggene/byggetrinn.

Energiattest

ENERGIATTEST
Det er krav om energimerking av nye boliger. Energimerkingen med karakterskala fra A til G gir relevant informasjon om hvor energieffektiv bebyggelsen er. Energimerke A og B vil gjelde for passivhus og lavenergiboliger. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Prosjektering

Prosjektering og bygging legges opp med sikte på at leilighetsbyggene på Skjoldneshagen skal oppnå energimerke B. Ingen leiligheter skal leveres med lavere energiklasse enn C. Det vil bli utstedt energiattest senest ved overlevering av leiligheten.

DIVERSE

Nøkkelsystem

Nøkkelsystem
Det etableres et nøkkelsystem med sikte på at leilighetens nøkkel skal låse flest mulig av de dører som beboer skal ha tilkomst til. Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler pr leilighet.

Postkasser

Postkasser
Låsbart postkassesystem plasseres i inngangsparti, med mindre Posten krever annen plassering.

Merking/Skilting

Merking/Skilting
Fellesarealer, leiligheter, parkeringsplasser, postkasser merkes/ skiltes med adresser/leilighetsnummer.

Byggerengjøring

Byggerengjøring:
Utvask av bolig utføres av totalentreprenøren. Byggvask innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring.

ENDRINGER / AVKLARINGER

ENDRINGER / AVKLARINGER
Dersom kjøper av leilighet ønsker endringer eller tilleggsbestillinger i forhold til denne leveransebeskrivelse og tegninger, skal dette være kontraktsfestet innen en senere fastsatt tidsfrist, og etter at kjøpekontrakt foreligger.

Bygningsmessige endringer

Eventuelle bygningsmessige endringer skal avklares direkte mellom kjøper og selger eller den selger utpeker som sin representant.

Bygningsmessige endringer

Det tillates ikke flytting av sjakter, vegger, endret bruk av rom, fasadeendringer etc. Det tillates heller ikke endringer som er i strid med forskrifter eller krav til tilgjengelighet i boligen. Dette innebærer at vesentlige endringer av leilighetsplaner ikke kan foretas. Utbygger vil orientere den enkelte kjøper om, og fastsette frister for bestilling av bygningsmessige endringer. De som ønsker slike endringer, vil få pristilbud på sine endringsønsker, og må deretter gi skriftlig aksept til utbygger (eller den utbygger utpeker) dersom endringene ønskes utført. Oppgjør for slike endringer skal skje direkte mellom kjøper og selger. Ved bygningsmessige endringer/tilleggsarbeider må kjøper i tillegg til byggekostnadene betale for arkitektarbeid, omprosjektering o.lign. Byggetekniske endringer medfører en minstepris fra arkitekt på kr 5.000,-.

Bygningsmessige endringer

Når aktuelle bygningsmessige endringer er avklart, vil utbygger sende ut en orientering som forklarer framgangsmåten i forbindelse med tillegg/endringer av materialer og utstyr samt angir frister for når valgene må være foretatt. Det blir samtidig redegjort for hvem kjøper skal ta kontakt med for å avklare slike endringer.

Bestilling av slike endringer/tilleggsbestillinger skal gjøres på følgende måte:

Kjøkken/garderobe/bad

Kjøkken/garderobe/bad
Endring kjøkkeninnredning, garderobeskap og innredning på bad avtales direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

Sanitærutstyr

Sanitærutstyr
Endringer av sanitærutstyr avtales mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

Elektriske installasjoner

Elektriske installasjoner
Endringer av elektriske installasjoner, herunder plassering av stikkontakter, ekstra datakontakter etc. avtales direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

Maling, belegg og flis

Maling, belegg og flis
Endringer av kvaliteter og fargevalg for maling-, belegg- og flisarbeider avklares direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale. I skriftlige avtaler om endringer som angitt ovenfor, skal det bl.a. fastsettes tidsfrister, pris og bestemmelser om hvordan oppgjør skal skje.

ABONNEMENT STRØM

ABONNEMENT STRØM
Abonnement på strøm hos «Kraftselskap Bergen» bestilles av totalentreprenøren/utbygger som betaler for strømforbruket fram til overlevering av den enkelte leilighet. Ved overlevering avleses strømmåler og abonnementet overføres til kjøper.

Fellesabonnement til trapperom, utvendig belysning, garasje,

sportsboder etc. overføres etter overtakelsen til Sameiet, som deretter betaler for strømforbruket.

ABONNEMENT KABEL-TV / INTERNETT MV.

ABONNEMENT KABEL-TV / INTERNETT MV.
Abonnement på kabel-TV/internett/radio bekostes av kjøper.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Boligsameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne, forestå forretningsførsel for sameiet og sørge for drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer og fellesanlegg, herunder utendørs veg- og parkeringsarealer, plenarealer, beplantninger, innvendige fellesarealer, evt. varmepumpe, evt. Elkjel, strøm/lys etc. Sameiets kostnader fordeles på seksjonseierne. Dersom seksjonseierne er deleiere fellesarealer eller -anlegg utenom sameiets eiendom er seksjonseierne forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av slike fellesanlegg.

Eventuelt

Eventuelt
Seksjonseierne er sammen med andre eiere av boliger i boligområde, forpliktet til å være medlem i Velforeningen for hele boligområdet, eventuelt også til å eie en ideell andel av fellesarealene som Velforeningen skal ha ansvaret for drift og vedlikehold av. Leilighetene er forsikret av utbygger frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av kjøper når det gjelder innbo, og Sameiet når det gjelder bygningene.

Det forutsettes at boligsameiet utarbeider rutiner for bl.a.

rømning ved eventuell brann, og herunder spesielt vurderer ru-tiner/tiltak dersom det bor rullestolbrukere i bygget.

Boligsameiet og den enkelte seksjonseier vil ved overtakelse få

utlevert informasjon fra totalentreprenør om materialer og produkter som er levert, for å lette boligsameiets og leilighet-seiernes arbeid med framtidig drift og vedlikehold.



Bildene er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Vedtekter

Sameiet Skjoldneshagen,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skjoldneshagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 82 boligseksjoner på eiendommen gnr. x, bnr. x i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Felleseiendom gnr. X bnr. X

Sameiet Skjoldneshagen har forpliktelser og rettigheter i felleseiendommen gnr. X bnr. X som utgjør det arealet som ligger rundt byggetrinn 1, 2 og 3. Dette arealet er fellesareal mellom de foran nevnte byggetrinn. Seksjonseierne er forpliktet til å overta hjemmelen til eiendommen gnr. x bnr. x dersom utbygger ber om dette.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de

begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner som har parkering i felles garasjeanlegg.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegg 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.

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

4-5 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.

5. Vedlikehold

5-1 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

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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.

5-2 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 utskifting 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller

av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nes-tleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen-der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektenene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller

utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i i nnkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektenene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektenene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter

endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

• at ierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til ferdigstillelse

(1) Sameiet Skjoldneshagen vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter punkt (2) i denne bestemmelsen. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra Skjoldnes Hage AS eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra Skjoldnes Hage AS) som skal svare felleskostnader. Dette gjelder fram til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig utbygget. Fra dette tidspunktet vil utbygger svare for felleskostnader for tomme, ubrukte og usolgte seksjoner.

(2) Frem til Sameiet Skjoldneshagen er ferdig utbygget skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons seksjoneringsbrøk sett i forhold til samlet brøk for den delen som er ferdigstilt og overtatt. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

(3) Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av felleskostnader frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøte og kan delta i styret.



Bildene er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Utkast 1. års driftsbudsjett Skjoldneshagen.xlsx Budsjett 1. driftsår

Sameieavtale

INNTEKTER	
Inntekter Felleskostnader	2.155.000
Kabel TV/ Internett	492.000
SUM INNTEKTER	2.647.500
UTGIFTER	
Styrehonorar	110.000
Arbeidsgiveravgift	15.000
Felles Strøm	350.000
Forretningsførerhonorar	120.000
Revisjon	13 000
Forsikring	240 000
Kabel TV/ Internett	492.000
Brøyting/salting	80 000
Vaktmester	200 000
Renhold	130 000
Avtale byggdrift	200.000
Serviceavtale, drift heis	100 000
Garsjeporter etvc	100 000
Service/kontroll brannanlegg	30 000
Service/kontroll sprinkleranlegg	30 000
HMS/Internkontroll	17 500
Bomiljø	20 000
Diverse kostnader	400.000
SUM UTGIFTER	2.647.500
ÅRSRESULTAT	0
Total areal	8.169
Snitt areal	100
FK pr m2	22

Det er dags dato inngått slik sameieavtale ("Sameieavtalen") vedrørende utendørs grunnarealer innenfor planområdet "Skjoldnes Boliger", PlanID 17340000 i Bergen mellom:

Sameiet Skjoldnes I (Byggetrinn 1)

og

.....
Sameiet Skjoldnes II (Byggetrinn 2)

og

.....
Sameiet Skjoldnes III (Byggetrinn 3)

og

[...]

.....
(samlet benevnt "Sameierne").

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Skjoldnes Vel I" ("Sameiet"). Sameierne utgjør i fellesskap eierne av Sameiet.

2. EIENDOMMENE

Arealene anmerket som N1, o_NA2, o_FR3, o_FR4 samt arealer, veier og gangveier anmerket på tegninger inntatt som Vedlegg 1 til denne Sameieavtalen (samlet benevnt "Eiendommene"), eies av Sameiet i et tingsrettslig realsameie mellom Sameierne.

Sameiet skal inneha fremtidig grunnbokshjemmel til Eiendommene.

3. FORMÅL

Formålet med denne avtalen er å regulere Sameiernes innbyrdes rettsforhold knyttet til Eiendommene, herunder eierforhold, drift og vedlikehold av Eiendommene, fordelingen av løpende utgifter og bruksrettigheter mv.

Sameiet skal opparbeide, vedlikeholde og forvalte Eiendommene med deres rettigheter og forpliktelser på en forsvarlig måte til felles beste for Sameierne, i samsvar med bestemmelsene i denne Sameieavtalen.

Sameierne forplikter seg til ikke å foreta faktiske eller juridiske disposisjoner over Eiendommene som vil vanskeliggjøre eller hindre gjennomføring av denne Sameieavtalen og dens formål.

UTKAST

4. EIERFORHOLD/SAMEIEBRØK

Sameiernes eierbrøk i Sameiet fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940:2012 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette fremstår til enhver tid.

5. RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommene, samt rett til å nyttiggjøre seg Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("Sameiets Rettigheter"), slik dette til enhver tid fastsettes av sameiermøtet i Sameiet eller følger av denne Sameieravtalen eller særskilt avtale/erklæring.

Hver av Sameierne har i alle tilfelle rett til påkrevd bruk av Eiendommene og Sameiets Rettigheter. Ingen må benytte Eiendommene eller Sameiets Rettigheter på en slik måte at dette unødig eller urimelig er til skade eller ulempe for de øvrige Sameierne eller andre.

Sameierne er ansvarlige for Sameiets forpliktelser i henhold til Sameierbrøken.

Sameierne skal innbetale et beløp til dekning av Sameiets løpende forpliktelser kvartalsvis og forskuddsvis per 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober hvert år, basert på oppdaterte budsjetter fastsatt av styret i Sameiet. Sameiermøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

6. SAMEIERMØTE

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i perioden 1. mars til 30. april. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst tre Sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig varsel til alle Sameierne minst 7 og høyst 21 dager før sameiermøtet avholdes. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

Saker som en Sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, må oversendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned samme år. Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Valg av møteleder

UTKAST

2. Godkjenning av innkalling av dagsorden
3. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
4. Valg av styre og revisor
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som fremgår av innkallingen

Den enkelte av Sameierne har rett til å møte i sameiermøtet med én representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameierne.

Den som møter på vegne av den enkelte av Sameierne, har tale- og stemmerett i sameiermøtet på vegne av Sameierne.

Den enkelte av Sameierne har videre rett til å møte med en rådgiver som har talerett, men ikke stemmerett.

Styret og forretningsfører i Sameiet har møte- og talerett i sameiermøtet.

Ved avstemming i sameiermøte regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebrøken. Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Vedtak i sameiermøte treffes med simpelt flertall (av de avgitte stemmer). Det kreves imidlertid to tredjedels flertall (av de avgitte stemmer) i saker om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre faktiske endringer av Eiendommene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og ved likehold.

(ii) Andre rettslige dispensasjoner over Eiendommene som går ut over vanlig forvaltning.
(iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommene, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant Sameierne.

7. STYRE

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og nestleder.

Funksjonstiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, dog slik at to styremedlemmer som ikke er leder trer ut etter det første funksjonsåret etter loddtrekning. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og alle stemmer likt.

UTKAST

Det ligger innenfor styrets fullmakt å representere Sameiet og forplikte det i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret samt rettigheter og plikter som angår Eiendommene.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremedlemmer.

8. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører på de vilkår som fastsettes av styret.

9. FORSIKRING

Styret skal sørge for at Sameiet tegner nødvendige og forsvarlige forsikringer for Eiendommene. Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommene som skyldes en eller flere av Sameierne, skal vedkommende erstatte Sameiets egenandel og eventuelle øvrige tap i tilknytning til skaden. Dersom skaden er voldt ved forsett eller grov uaktsomhet, med den virkning at forsikringsdekningen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger i Sameiets forsikringspremier som følge av dette.

10. MISLIGHOLD

Dersom en av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldene regler og bestemmelser, skal vedkommende være erstatningsansvarlig for den skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av misligholdet.

Den enkelte av Sameierne kan ikke kreves utløst fra Sameiet. Erstatningsplikt skal således være det eneste virkemiddel ved eventuelt mislighold fra Sameiernes side.

11. OPPLØSNING

Sameiet kan ikke kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

12. OPPTAK AV NYE SAMEIERE

Eventuelle nye eiendomsbesittere innenfor planområdet ("Fremtidige Sameiere") har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen.

Slik tiltredelse fra Fremtidige Sameiere skal senest finne sted like forut for det tidspunkt som inntreffer først av (i) eiendomsretten til den (fradelte) eiendom overføres med endelig virkning til den enkelte av de Fremtidige Sameiere, eller (ii) grunnbokshjemmelen overføres.

UTKAST

13. OVERGANGSBESTEMMELSE

Inntil utbyggingen av planområdet er fullført slik det fastsettes av utbyggeren Skjoldnes Utvikling AS ("Utbygger") eller den/de Utbygger utpeker, skal Utbygger ha full og uinnskrenket rettslig rådgighet over Eiendommene og Sameiet, samt rett til å fastsette en endelig og bindende versjon av denne Sameieavtalen overfor Sameierne, innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

14. UNDERSKRIFT

Denne Sameieavtalen er utferdiget i [.....] eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

[Sted/dato]

.....

Avtale tv/data

CANAL DIGITAL KABEL TV AS

TILBUDET OMFATTER:

- Signalleveranse og fremføring til grensesnitt
- Bygging av nytt intern-nett (Fiber)
- Abonnementsvederlag, signalleveranse, nettleie, service og vedlikehold.
- Komplette 10 Kollektiv avtale
- Individuell valgmulighet for telefonleveranse. (Bredbåndstelefon)
- Tilrettelagt for den nye Tv plattformen T-WE

Vi har gleden å gi Dere et tilbud som omfatter:

SIGNALLEVERANSE OG FREMFØRING TIL GRENSESNIITT

Canal Digital tilbyr fremføring og bygging av et komplett fibernett etablert etter avtale.. Det føres fiberkabel fra Telenor sitt fibernett/hovednett og frem til felles teknisk rom i hvert hus. Fra teknisk rom/fordeler føres det frem fiber til den enkelte bolig/enhet. Tilbudet inkluderer signalleveranse til 83 boenheter

Utbygger sørger for at der blir lagt et 20mm rør til hver boenhet. I boligen blir der satt opp et svakstrøms skap med minimumsmål 40x40 cm med tilhørende dobbelt 230 volt stikk. Utbygger sørger for at der blir lagt et 20mm rør og innfelt box til hvert multipunkt R/TV/internett som skal være med i leiligheten. Utbygger sørger også for at Canal Digital får være med i intern grøftene innad i laget vederlagsfritt.

Fremføring av fiber kabel fra node og bygging av et komplett fibernett har en kostnad på Canal Digital dekker mer en gjerne denne kostnaden hvis utbygger på veine av de nye beboerne tegner vedlagt avtale.
753 716 .- kroner eks mva

Canal Digital tilbyr med dette nytt fibernett som beskrevet over ferdig montert med 2 data/tv punkt pr boenhet.

Prisen forutsetter signalleveranse i 60mnd.

I tilbudet er det lagt inn et anleggsbidrag a 1500,- pr påkoblet kunde som blir fakturert Canal Digital/Telenor

Bindingstiden starter fra dagen produktene blir tatt i bruk og fra 1 utsendte faktura. Første utsendte faktura blir etter at der er på plass et styre Og i påvente av at styre blir etablert blir der IKKE sendt noen faktura til utbygger.

Telenor/Canal Digital vil også utføre følgende

Tilbudet er satt opp med den nye T-We boxen. T-We boxen har innebygget tilgang til filmportalen, MIN SIDE, Netflix, NRK sitt arkiv og mye mer.....
Alle vil også få tilgang til TV overalt via app T-WE

Alle får også montert Canal Digital sin nye trådløse Mesch ruter

CANAL DIGITALS KOMPLETT 10 MED T-WE BOX

Totalt per leilighet per mnd. kr 365,- inkl. mva

Beboerne får tilgang til Canal Digital valgfree digitale grunnpakke med mer en 100 kanaler. Fast del 43 digitale tv-kanaler samt 15 valgfree kanaler i tillegg som hver boenhet velger individuelt og kan bytte så ofte en vil. I tillegg får hver boenhet internett hastigheten 10MB/10MB.

Alle leiligheter vil også bli utstyret med Canal Digital sitt nyeste trådløse T-We box. Alle boliger får også installert Canal Digital sitt nye trådløse Mesk nettverk

PRODUKT	HASTIGHET	BEBOER BETALER
Komplett 10	10MB/10MB	Inkludert
Bredbånd 50	50MB/50MB	159,- pr mnd
Bredbånd 100	100MB/100MB	299,- pr mnd
Bredbånd 250	250MB/250MB	399,- pr mnd
Bredbånd 500	500MB/500Mb	599,- pr mnd

*Individuelt oppkjøp på egen regning hjem i egen postkasse

ABONNEMENTSVEDERLAG MAXI BREDBÅNDSTELEFONI

Totalt per husstand kr 129,- inkl. mva

Bredbåndstelefon (også kalt IP-telefon) er telefontjeneste levert over bredbåndstilknytning til Internett. Du bruker telefon på vanlig måte, men samtalen går via bredbåndet isteden for det tradisjonelle telefonnettet. Du kan også beholde telefon nummeret du har i dag. Alle våre Internett hastigheter er forberedt for bredbåndstelefon. Canal Digital sitt kabelnett har vært i bruk til leveranse av IP telefon siden sommeren 2002.

Med Maxi bredbåndstelefon fra Canal Digital kan du ringe kostnadsfritt til alle andre med bredbåndstelefon og hjemmetelefoner i hele Norden.

Bredbånds telefon er et individuelt abonnement som bestilles individuelt av de som måtte ønske dette.

Jeg håper vedlagt tilbud står til deres forventninger? og håper å høre fra dere igjen.

Med vennlig hilsen

For Canal Digital Kabel TV AS

Jan Bøhm Nilssen

Salgssjef



Bildene er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



Bildene er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



SKJOLDNESHAGEN

01.08.2023