Steinsvikvegen 272
5237 RÅDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2018
BRA:	55 m^2
BRA-i:	49 m^2
Rapportdato:	25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	0	1

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å innhente samsvarserklæring og eventuelt få utført en el-kontroll av kvalifisert elektriker.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- det er observert groing og manglende vedlikehold på terrasse.
Vannledninger	- rørkurser er ikke merket.
Vannbåren varme	- korrosjon på koblinger eller ventiler
Ventilasjon	- det er ukjent når det sist ble gjennomført service/rens av ventilasjonsanlegget.
Våtrom - Overflate gulv	- det er registrert kalk i fuger og på flis i dusj.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.8.2026	**25.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Kristoffer Indahl Helle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Steinsvikvegen 272, 5237 Rådal**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**120**	Bruksnr:	**500**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2018** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Råstølen i Rådal, i et etablert og familievennlig boligområde. Det er svært kort avstand til bybane, buss, dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt kort vei til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud ved Lagunen Storsenter. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som Bergen sentrum, Sandsli, Kokstad og Flesland er lett tilgjengelig.

Takstobjektet:

Selveiet leilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 2 etasje. Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre/stål, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke.

Overflater:
Gulv med parkett og flislagt bad.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:
Det er gulvvarme på bad og radiator i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra XXXX og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Entre: 3,5m² Bad: 5,4m² Bod: 3,2m² Soverom: 8m² Stue/kjøkken: 26,4m²	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Ekstern bod i kjeller: 5,8m²	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**49**	**6**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

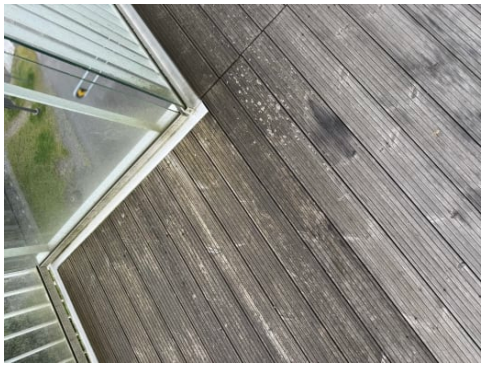
Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Annet
Metallplater	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten har balkong på ca 10m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

Det er registrert groing og manglende vedlikehold på terrassen. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning, glatte overflater og raskere nedbrytning av materialene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre terrassen og utføre nødvendig overflatebehandling og vedlikehold for å begrense videre slitasje.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (EI-30 og 40db) entredør.
Det er malt balkongskyvedørdør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (EI-30 og 40db) entredør.
Det er malt balkongskyvedørdør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate av kompositttstein med underlimt vask, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate av kompositttstein med underlimt vask, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Type avtrekk	**Mekanisk**
Via balansert ventilasjonsanlegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

I himling på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:

- Rørkurser er ikke merket.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran for varmt- og kaldtvann er plassert i rørskap i himling over dusj på bad.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannforsyningsrør utført som rør-i-rør av plast.

Det er registrert manglende merking av rørkurser i fordelerskapet, noe som gir tilstandsgrad 2. Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å merke rørkursene.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer som er plassert i bod.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra bygget var nytt.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget er utført forskriftsmessig. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente samsvarserklæring og eventuelt få utført en el-kontroll av kvalifisert elektriker.

6.8 Vannbåren varme TG-2





Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Ja**

Observerte avvik:

- Korrosjon på koblinger eller ventiler

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme via radiator i stue. Ved synlige koblinger i rørskap er det påvist tegn til lekkasje eller korrosjon, og bygningsdelen gis tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at lekkasjen utvikler seg og medfører fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll og eventuell tetting/utbedring av de aktuelle koblingene anbefales.

6.9 Varmtvannsbereder TG-1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-1**

Det er sentralt varmtvannsanlegg i bygget.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2018**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten fra 2018 har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat fra samme år.

Tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent. Det anbefales jevnlig filterbytte og service i henhold til leverandørens anvisninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre service/rens av ventilasjonanlegget.

6.11 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjhjørne/vegger, innredning med nedfelt servant, opllegg til vaskemaskin og vegghengt toalett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er sluk av plast.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

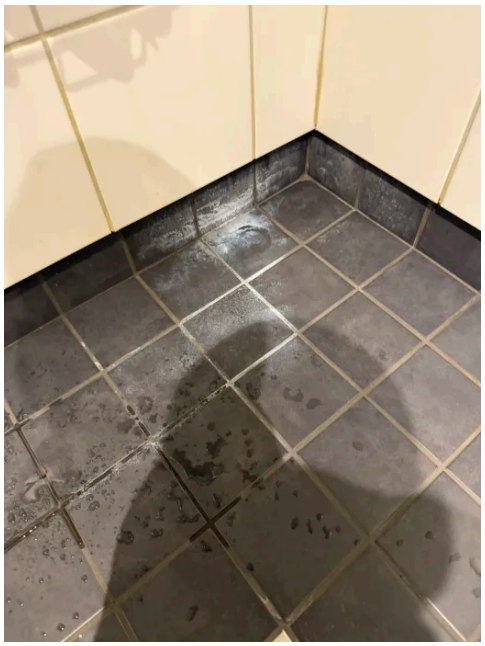
Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Baderomsveggene er flislagte.

Overflate gulv



Overflate gulv	**Flis**
Med gulvvarme	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badegulvet er flislagt med gulvvarme.

Det er registrert kalkavleiringer i fuger og på fliser i dusjsonen. Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre misfarging og vanskeliggjøre renhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre og fjerne kalkavleiringene med egnet rengjøringsmiddel.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har sluk av plast og smøremembran under flis, men membranens utførelse er ukjent.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Balansert ventilasjon med tilluftsløsning under dør	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekk med balansert ventilasjon og tilluftsløsning under dør. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Det er baderomskabin.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin, og hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke foretatt. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene på badet. Fravær av dokumentasjon på at arbeidene er fagmessig utført gjør at det er usikkerhet knyttet til om membran, sluk og tilhørende utførelse tilfredsstiller gjeldende krav. Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil og vanskeligere reklamasjonsadgang ved eventuelle fremtidige skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhent dokumentasjon om mulig.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260326
Addresse	Steinsvikvegen 272		
Postnr.	5237	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Anders K Indahl Helle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.09.2026

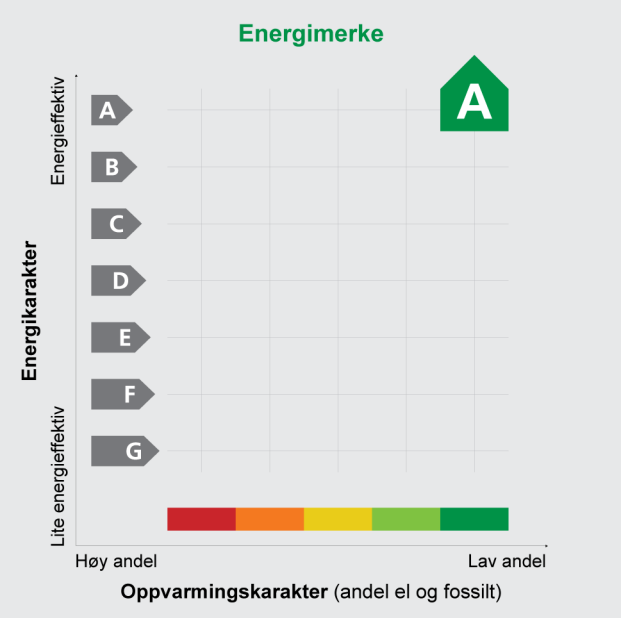
Signert av *Anders K Indahl Helle*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Steinsvikvegen 272
Postnr	5237
Sted	Rådal
Leilighetsnr.	GH303
Gnr.	120
Bnr.	500
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2018-944554
Dato	26.10.2018



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	52,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	24.04.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Steinsvikvegen 272
Postnr/Sted: 5237 Rådal
Leilighetsnummer: GH303
Bolignr: H0203
Dato: 26.10.2018 15:52:24
Energimerkenummer: A2018-944554
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 120
Bnr: 500
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Steinsvikvegen 272
Postnr/Sted: 5237 Rådal
Leilighetsnummer: GH303
Bolignr: H0203
Dato: 26.10.2018 15:52:24
Energimerkenummer: A2018-944554
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 120
Bnr: 500
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	113,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,64 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.04.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,03 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,03 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,700
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.8.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	14,6
Ventilasjonsvarme	6,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2828 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4409 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2166 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2463 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4630 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,9 %

HUSORDENSREGLER
for
Steinsvikveien 272

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier/leietaker plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Dersom vaskerommet i underetasjen benyttes, må vedkommende rydde opp etter seg.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Handlevogner må ikke kjøres på innsiden av huset, da det er delvis umulig å fjerne flekkene.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Vaktmester kan påta seg slikt arbeid, mot betaling. Henvendelse om hjelp fra vaktmester må skje via styret og faktureres den enkelte beboer.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal også utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Farge på annen skjerming på balkong må harmonere med huset for øvrig. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Røykvarslere og sprinkelanlegg blir kontrollert etter avtale.

Det er forbud mot bruk av åpen ild som røyking, grill, fyrverkeri, stjerneskudd o.l på takterrassen og på markterrassene i 2. etasje.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret **skal straks** fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for

RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Adresse: Steinsvikvegen 272, 5237 Rådal

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1
Navn

Sameiets navn er Råstølen Park Eierseksjonssameie 4.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eiendommen gnr 120, bnr 500 i Bergen kommune, med påstående bygninger (heretter kalt Eiendommen). Sameiet består av 85 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Under Eiendommen ligger en anleggseiendom som utgjør parkeringskjeller, tekniske rom, sportsboder og sykkelparkering. Anleggseiendommen eies og driftes av de som kjøper en ideell andel i henhold til egne vedtekter for anleggseiendommen. Se for øvrig § 4.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Tilleggsdelene omfatter sportsboder, terrasser/balkonger og privat uteareal slik disse er definert på seksjoneringstegningene, se vedlegg 2.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 2.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet store deler av utearealet og sykkelparkeringsplasser. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, så som felles bosscontainer. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene blir plassert i fellesarealer.

§ 3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet er et kombinasjonsbygg som består av 85 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonen skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til godkjente reguleringsformål.

Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene og bruksrettigheter

4.1 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.2 Bruksdeling av fellesareal

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjoner.

4.2.1 Bruksrett til deler av fellesareal for boligseksjonene

Eierne/brukerne av boligseksjonene skal eksklusivt ha rett til å bruke:
- uteareal på sameiets eiendom
- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonen skal likevel ha nødvendig tilgang for service og vedlikehold av sjakter og teknisk anlegg som tilhører næringsseksjonen.

4.2.2 Bruksrett til deler av fellesareal for næringsseksjonen

Næringsseksjonen skal eksklusivt ha rett til å bruke:
- fasade og inngangsparti i 1. etg. som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen.

4.2.3 Rett til bruk av fasade som utgjør fasade næringsseksjon

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av sameiets styre.

Vinduer i næringsseksjonen skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden i byggets 1. etasje som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen, er gjenstand for styrets godkjennelse. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

4.3 Bruksrettigheter i anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom

Enkelte seksjoner i sameiet vil få tildelt sportsbod som er beliggende i anleggseiendom under sameiets eiendom og tilgrensende eiendom. Den enkelte seksjon vil få en eksklusiv bruksrett til sin sportsbod, eller en eierrådighet til en seksjon i anleggseiendommen.

Sameiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 4 som kjøper parkeringsplass vil eie en ideell andel i anleggseiendommen og få en eksklusiv bruksrett til en bestemt parkeringsplass som tildeles et eget nummer. Alternativt vil parkeringsplassen utgjøre en seksjon i anleggseiendommen som det knyttes en eierrådighet til.

Endelig organisering av sportsboder og parkeringsplasser omtalt i dette punkt 4.3 avklares ved seksjonering.

4.4 Adkomstrett for skole

Det følger av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan med PLAN ID 1201_61010000 at skolen skal rett til å benytte anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom til gjennomkjøring og adkomst til egen parkeringskjeller, og ha rett til sambruk til 15 parkeringsplasser i anleggseiendommen under sameiets eiendom. Det skal inngås en særskilt avtale om dette.

Utbygger vil forhandle og inngå en avtale om ovennevnte adkomstrett og bruksrett, og vil som eier av det aktuelle arealet som omfattes av avtalen ha rett til eventuelle vederlag for de omtalte rettighetene.

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har én stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet. Vedtatt ordensreglement skal gjelde for både bolig- og næringsseksjoner, så langt ordensreglementet omfatter bruk og drift av næringsseksjonene.

§ 12
Vedlikehold

12.1 Den enkelte sameier sin vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

12.2 Næringsseksjonen sin vedlikeholdsplikt

Næringsseksjonen skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for seksjonen, uavhengig av plassering i bygget, og arealer som næringsseksjonen har en særskilt bruksrett til, jfr. § 4, punkt 4.2.2 og 4.2.3

12.3 Boligseksjonene sin vedlikeholdsplikt

Boligseksjoner skal for egen regning vedlikeholde arealer som boligseksjonene har en særskilt bruksrett til, jfr. § 4, punkt 4.2.1.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

Vedlikehold av deler av fellesareal som er undergitt bruksdeling og særskilte bruksrettigheter for henholdsvis bolig- og næringsseksjonene skal vedlikeholdes av de seksjoner som innehar bruksrett til det aktuelle arealet, jfr. §§ 4 og 12.

Fellesarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for de ovenfor nevnte boligene å vedlikeholde disse arealene, med mindre annet følger av vedtektene. Se for øvrig § 21.

§ 14
Felleskostnader

14.1 Fordeling felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller arealer som er undergitt særskilt bruksrett i § 4, er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 17
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester og snørydding/måking
e) vedlikehold av rassikringstiltak på eiendommene innenfor Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2)
f) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
g) ideell andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold av felles bossanlegg og utearealer for hele Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2), jfr. §§ 13 og 21

14.2 Kostnader til drift og vedlikehold som ikke er felleskostnader

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, såfremt vedlikeholdet omfatter hele fasaden. Rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener boligseksjonenes bruk jfr. § 4, herunder fasade og inngangsparti, takterrasse og annet inne/uteareal som kun benyttes av boligene.

Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jfr. § 4, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode.

14.3 Dekning av økte kostnader som følge av bruk/utnyttelse av enkelte seksjoner

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjonen skal gjennom sine felleskostnader alene dekke kostnadene til leie av gategrunn fra kommunen for areal/rister i fortau foran innganger til næringsseksjonene.

Dersom næringsseksjonens virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, påligger det næringsseksjonen å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom næringsseksjonens virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for sameiet, skal dette dekkes av næringsseksjonen.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.
Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 16
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18
Skader på Eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Velforening, medlemskap og drift

Fellesarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for boligene innenfor feltet for vedlikehold av disse arealene. Se for øvrig §§ 13 og 14.

Det skal opprettes en velforening hvor alle eiere av boliger beliggende på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000 er forpliktet til å være medlemmer. Velforeningen skal ha et styre bestående av representanter fra hvert av boligsameiene som opprettes på ovennevnte felt. Plikt til å opprette medlemskap skjer ved overtakelse av ferdigstilt bolig for den enkelte eier. Rettigheter og forpliktelser etter § 21 skal tinglyses på eiendommen med særskilte erklæringer.

§22
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23
Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i prosjektet Råstølen Park er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overlevert til sameierne i Råstølen Park Velforening. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Utbygger har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over Eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Utbygger rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige Eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Råstølen Park er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner. Det samme gjelder for næringsseksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt. Kjøper av seksjon i Råstølen Park Boligsameie 4 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Utbygger. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overlevert fra Utbygger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Råstølen Park er overtatt.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RÅSTØLEN PARK ANLEGG

gnr 120, bnr 503 i Bergen kommune.

§1
Navn og formål

Sameiet sitt navn er Sameiet Råstølen Park Anlegg, heretter kalt «Sameiet».

§2
Hva anleggseiendommen omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen som utgjør gnr 120 bnr 503 i Bergen kommune («Eiendommen»). Sameiet består av 4 seksjoner som omfatter 175 parkeringsplasser (inklusive plasser til HC og EL), boder, felles sykkelparkering etc.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen (heretter samlet kalt «Sameierne/Sameiere»). Seksjon nr. 1 består av boder tilhørende boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, seksjon 2 består av parkeringsplasser til de sameiere som har kjøpt parkeringsplass, seksjon 3 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 og seksjon 4 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass for de som har kjøpt parkeringsplass, og gir rett til bruk av en angitt og nummerert bod for de som har fått tildelt bod beliggende i Eiendommen, i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke eiendommer som disponerer hvilke av parkeringsplassene og bodene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

Eiere av boligseksjoner i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 som ikke har sameieandel i Eiendommen, har rett til å disponere arealer i Eiendommen som er avsatt til felles bruk for boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, så som gjesteparkering, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer i Eiendommen på lik linje med sameierne.

§3

Formål

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen til det beste for Sameierne.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§4
Fysisk bruk av Sameiets eiendom og bruksrett

4.1 Fysisk bruk av Sameiets eiendom

Rett til bruk av særskilt areal tilknyttet den enkeltes eierrådighet er nærmere regulert i § 6. For øvrig har Sameierne lik rett til å utnytte Eiendommens øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene, bodene og fellesareal til Boligsameiene med nummerering/merking. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike arealene. Styret i Sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr.§ 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av Sameierne i Sameiet som har kjøpt parkeringsplass. Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. Bilvask er ikke tillatt i Eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

4.2 Adkomstrett for skole

Det følger av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan med PLAN ID 1201_61010000 at skolen skal rett til å benytte Eiendommen til gjennomkjøring og adkomst til egen parkeringskjeller, og ha rett til sambruk til 15 parkeringsplasser i Eiendommen. Det skal inngås en særskilt avtale om dette.

Utbygger vil forhandle og inngå en avtale om ovennevnte adkomstrett og bruksrett, og vil som eier av det aktuelle arealet som omfattes av avtalen ha rett til eventuelle vederlag for de omtalte rettighetene.

§5

Rettslige disposisjoner

Alle Sameierne vil få sikret en ideell andel i Sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for Eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass, bod eller annet definert areal til felles bruk for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet. Utbygger av prosjektet Råstølen Park vil eie/disponere de arealene som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i Sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, bod eller fellesareal i Eiendommen. Hver parkeringsplass, bod, areal som det knytter seg en eksklusiv bruksrett til skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke Sameiere som disponerer hvilke arealer er angitt i vedlagte oversikt – **vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i Sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass, kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre Sameiere eller seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er tilpasset el-biler. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 har behov for en parkeringsplass tilpasset el-biler, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med el-bil disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Behov for el-bil tilpasset parkeringsplass må kunne dokumenteres tilfredsstillende. Ved overlating av elbil tilpasset parkeringsplass skal den som overtar aktuelle parkeringsplass betale et vederlag til den som overlater parkeringsplassen til dekning av kostnader med etablering av ladestasjon.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede eller el-biler skal håndteres av styret i Sameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra Sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass eller plass for el-bil, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Noen parkeringsplasser og boder kan bli seksjonert som egne seksjoner. Eiere til parkeringsplasser eller boder som tildeles eget seksjonsnummer vil få tinglyst eierrådighet til en angitt seksjon istedenfor en ideell andel av Eiendommen.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før sameiermøtet sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)
5) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall Sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

Alle Sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

1) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene. Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være Sameiere i Sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Eierseksjonssameie 2, 3 og 4engasjerer.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§11

Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på Sameierne etter sameiebrøk.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   - Renhold
   - Garasjeport
   - GSM-key eller tilsvarende
   - Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   - Oppmerking av p-plasser
   - Avdeling boder

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass, bod eller andre arealer er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Frem til Eiendommen i sin helhet er ferdigstilt, har utbygger rett til adkomst og til å benytte også overleverte deler av Eiendommen i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen. Eventuelle skader som følge av utbyggers bruk er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Utbygger står fritt til å utsette overskjøtingen inntil Eiendommen i sin helhet er ferdigstilt. Den enkelte sameier/seksjonseier er likevel ansvarlig for sin forholdsmessige del av felleskostnadene fra det tidspunkt det aktuelle areal/bod/den aktuelle p-plass stilles til den enkeltes disposisjon.

Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøtet til Sameiene.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RÅSTØLEN PARK ANLEGG

Oppdatert 18.03.2024

gnr 120, bnr 503 i Bergen kommune.

§1
Navn og formål

Sameiet sitt navn er Sameiet Råstølen Park Anlegg, heretter kalt «Sameiet».

§2
Hva anleggseiendommen omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen som utgjør gnr 120 bnr 503 i Bergen kommune («Eiendommen»). Sameiet består av 4 seksjoner som omfatter 175 parkeringsplasser (inklusive plasser til HC og EL), boder, felles sykkelparkering etc.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen (heretter samlet kalt «Sameierne/Sameiere»). Seksjon nr. 1 består av boder tilhørende boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, seksjon 2 består av parkeringsplasser til de sameiere som har kjøpt parkeringsplass, seksjon 3 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 3 og seksjon 4 består av boder tilhørende Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass for de som har kjøpt parkeringsplass, og gir rett til bruk av en angitt og nummerert bod for de som har fått tildelt bod beliggende i Eiendommen, i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke eiendommer som disponerer hvilke av parkeringsplassene og bodene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

Eiere av boligseksjoner i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 som ikke har sameieandel i Eiendommen, har rett til å disponere arealer i Eiendommen som er avsatt til felles bruk for boligeiere i Råstølen Park Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, så som gjesteparkering, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer i Eiendommen på lik linje med sameierne.

Alle boligseksjoner har rett til å ha besøk på gjesteparkering i garasjen så lenge besøket varer. Bilen som er på besøk skal ha en synlig lapp i vinduet. Dreier det seg om langtidsbesøk som strekker seg over 48 timer, gir beboer melding til garasjestyret om på e-post: rastolenpark@styrerommet.no

§3

Formål

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen til det beste for Sameierne.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§4
Fysisk bruk av Sameiets eiendom og bruksrett

4.1 Fysisk bruk av Sameiets eiendom

Rett til bruk av særskilt areal tilknyttet den enkeltes eierrådighet er nærmere regulert i § 6. For øvrig har Sameierne lik rett til å utnytte Eiendommens øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene, bodene og fellesareal til Boligsameiene med nummerering/merking. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike arealene. Styret i Sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr.§ 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av Sameierne i Sameiet som har kjøpt parkeringsplass. Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. Bilvask er ikke tillatt i Eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

4.2 Adkomstrett for skole

Det er inngå avtale med Bergen Kommune om at Zinken Hopp skole leier 2 parkeringsplasser. Begge plasser har skilt med informasjon om leieforholdet

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle Sameierne vil få sikret en ideell andel i Sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for Eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass, bod eller annet definert areal til felles bruk for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i Sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, bod eller fellesareal i Eiendommen. Hver parkeringsplass, bod, areal som det knytter seg en eksklusiv bruksrett til skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke Sameiere som disponerer hvilke arealer er angitt i vedlagte oversikt – **vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i Sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass, kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre Sameiere eller seksjonseiere i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i Sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

De 17 gjesteparkeringsplassene eies med lik andel av alle seksjonseiere uavhengig om de har kjøpt parkeringsplass eller har bod i tilknytning til garasjen. Alle gjester til beboere kan bruke gjesteparkeringsplasser så lenge de er på besøk hos en beboer. For å vise at du er på besøk hos en beboer skal det legges et parkeringsbevis ligge synlig i bilen. Parkeringsbeviset skal være utfylt med leilighetsnummer, navn på beboer og eventuelt telefonnummer til beboer.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede skal håndteres av styret i Sameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra Sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

Fordeling av boder kan ikke endres med mindre de det gjelder samtykker til det. Arealer avsatt til fellesareal for Eierseksjonssameie 2, 3 og 4 kan ikke omdisponeres.

Noen parkeringsplasser og boder kan bli seksjonert som egne seksjoner. Eiere til parkeringsplasser eller boder som tildeles eget seksjonsnummer vil få tinglyst eierrådighet til en angitt seksjon istedenfor en ideell andel av Eiendommen.

§7

Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte.

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før årsmøte sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøte. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall Sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

Alle Sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Årsmøte vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøte beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøte for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

1) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene. Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være Sameiere i Sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Eierseksjonssameie 2, 3 og 4engasjerer.

Dersom årsmøte har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtetes vedtak i det enkelte tilfelle. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 1 1

Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på Sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Renhold
- Garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser
- Avdeling boder

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass, bod eller andre arealer er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Årsmøte kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtekter Råstølen Park Velforening

Stiftet 12.12.2018

Nye vedtekter godkjent på årsmøte 9. mars 2021 og 20.02.2025

§1 Foreningens navn

Foreningens navn er Råstølen Park Velforening.
Foreningen er registrert i Enhetsregistret med org.nr. 921 633 114.

§2 Formål

Velforeningen skal forestå drift, vedlikehold og utvikling av fellesområder beskrevet i §3.
Velforeningen skal også være et organ for å ivareta felles interesser og ved behov kunne opprette egnede undergrupper.

§3 Foreningens geografiske område

Velforeningen skal foreta drift, vedlikehold og utvikling av utearealer på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Arealene består av gangveier, parkområder, lekeareal og avfallsanlegg som er til felles bruk for boende i nevnte arealplan.

§4 Fysisk bruk

Medlemmene – se §6 – og medlemmers leietakere, har rett til å benytte utearealer nevnt i §3 til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til. Bruken må ikke være til unødvendig sjenanse for andre medlemmer. Årsmøtet eller styret i Velforeningen kan fastsette ordensregler.

§5 Juridisk person

Råstølen Park Velforening er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6 Medlemskap

Eiere av eierseksjoner i et av sameiene Råstølen Park 1, 2, 3 og 4 (gnr 120 - bnr 491, 499, 500 og 501) er medlemmer av velforeningen.

§7 Økonomi

Hvert sameie bidrar med driftsmidler i henhold til antall eierseksjoner.

§8 Ordinært årsmøte

Øverste myndighet i Velforeningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved sine styrer i Råstølen Park 1, 2, 3 og 4 har rett til å delta på årsmøtet med forslags-tale og stemmerett.
Alle medlemmer har også rett til å fremme forslag gjennom sine styrer. Dette må gjøres innen 28. februar.
Forretningsfører kan delta med forslags- og talerett. Styreleder plikter å være til stede.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og hvilke saker som skal behandles.
Dersom et forslag som etter vedtektene krever 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.
Bare saker som er angitt i innkallingen, kan besluttes.

Ordinært årsmøte skal alltid behandle:
Styrets eventuelle årsberetning
Årsregnskap
Valg av styre

§9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når styrene i et av sameiene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Seksjonseierne i de enkelte sameiene kan også fremme krav om ekstraordinært årsmøte. Dette gjøres gjennom styrene i de enkelte sameiene, og når minst 10 % av seksjonseierne i det enkelte sameie krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte – jf §8. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen

§10 Årsmøtets vedtak

For at gyldig årsmøte kan avholdes, må minst 3 sameier være representert. Hvert sameie representerer stemmeantall som samsvarer antall boenheter. Ved avstemming kan hvert sameie bare avgi stemme en gang. Antall stemmer blir: RP1 – 67 stemmer, RP2 – 49 stemmer, RP3 – 80 stemmer, RP4 – 85 stemmer, i alt 281 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder simpelt flertall som årsmøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst 2/3 flertall av avgitte stemmer for vedtak om bl.a. :

- Endring av vedtekter
- Rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§11 Styret

Velforeningen skal ha et styre som bestå av 4 medlemmer. Disse velges fra hvert av sameiene Råstølen Park 1,2,3 og 4`s styrer.
Styremedlemmene velges for 2 år med mindre årsmøtet som foretar valget velger annen tjenestetid. Styreleder velges særskilt av årsmøtet.

Det kan i tillegg velges 4 varamedlemmer fra hvert av sameiene Råstølen Park 1,2, 3 og 4`s styrer. Styrene i sameiene utpeker selv sine representanter.

Styret skal sørge for drift, vedlikehold og utvikling av de arealer som er nevnt i disse vedtekter, og ellers forvalte felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Styret kan fatte vedtak når 3 av medlemmene er til stede. Hvert styremedlem representerer 1 stemme. Ved stemmelikhet gjelder det styreleder har stemt for. Minst 2 styremedlemmer må stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll fra møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§13 Oppløsning

Oppløsning av velforeningen,kan bare behandles på årsmøte og krever 2/3 flertall. Ved oppløsning skal gjeld eller formue fordeles mellom sameiene i samme forhold som kontingenten er fordelt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6745
RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Velkommen til årsmøte i RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:50 og lukker 16. april kl. 09:50.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6745

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring paragraf 4.4 - fjerne paragrafen.
7. Forslag til vedtektsendring i paragraf 5
8. Vedtektsendring paragraf 23 - fjerne paragrafen.
9. Forslag til vedtektsendring -ny paragraf 23 - kamera/videoovervåking av fellesarealer.
10. Forslag til vedtektsendring - ny paragraf 24 - Lading av batteri.
11. Forslag til endring av husordensregler - paragrafene 2, 3 og 8
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Mannseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dagny Toft og Geir Eivind Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6745 - REVISORS BERETNING 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6

Vedtektsendring paragraf 4.4 - fjerne paragrafen.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å fjerne paragraf 4.4 i sin helhet da denne paragrafen ikke er relevant p.g.a. av endringer fra plan til faktisk bygging. (skolen har ingen egen parkeringskjeller)

4.4 Adkomstrett for skole

Det følger av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan med PLAN ID 1201_61010000 at skolen skal rett til å benytte anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom til gjennomkjøring og adkomst til egen parkeringskjeller, og ha rett til sambruk til 15 parkeringsplasser i anleggseiendommen under sameiets eiendom. Det skal inngås en særskilt avtale om dette.

Utbygger vil forhandle og inngå en avtale om ovennevnte adkomstrett og bruksrett, og vil som eier av det aktuelle arealet som omfattes av avtalen ha rett til eventuelle vederlag for de omtalte rettighetene.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 7

Forslag til vedtektsendring i paragraf 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å begrense korttidsutleie i sameiet og ønsker derfor å ta inn følgende i vedtektenes paragraf 5:

" Dog med den begrensning at korttidsleie ikke kan overstige 60 dager totalt per år, per leilighet. Kortidsleie defineres i denne sammenheng som alle leieforhold kortere enn 90 dage*r*. Av sikkerhetshensyn skal styret ved kortidsutleie informeres, i forkant av leieforholdet og for hvert enkelt leieforhold, på mail til rastolen4@styrerommet.no. Informasjonen skal inneholde navn og telefon nummer til alle leietakere over 18 år."

§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. **Dog med den begrensning at korttidsleie ikke kan overstige 60 dager totalt per år, per leilighet. Kortidsleie defineres i denne sammenheng som alle leieforhold kortere enn 90 dager. Av sikkerhetshensyn skal styret ved kortidsutleie informeres, i forkant av leieforholdet og for hvert enkelt leieforhold, på mail til rastolen4@styrerommet.no. Informasjonen skal inneholde navn og telefon nummer til alle leietakere over 18 år.**Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere. § 6 Årsmøte

Forslag til vedtak
Forslaget godkjennes

Sak 8

Vedtektsendring paragraf 23 - fjerne paragrafen.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Paragraf 23 som omhandler overgangsregler frem til siste seksjon er solgt fra Skanska foreslås fjernet.

§ 23 Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i prosjektet Råstølen Park er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overlevert til sameierne i Råstølen Park Velforening. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Utbygger har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over Eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Utbygger rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige Eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av

gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Råstølen Park er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner. Det samme gjelder for næringsseksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt. Kjøper av seksjon i Råstølen Park Boligsameie 4 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Utbygger. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overlevert fra Utbygger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Råstølen Park er overtatt.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 9

Forslag til vedtektsendring -ny paragraf 23 - kamera/videoovervåking av fellesarealer.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Følgende nye paragraf tas inn i vedtektene:

(vil bli ny § 25 dersom sak 7 ikke godkjennes)

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Kameraovervåking i fellesarealer skal bidra til å forebygge og dokumentere alvorlige hendelser som tyveri, innbrudd, hærverk og situasjoner som kan true liv og helse.
Overvåkingen skal ikke benyttes til kontroll av beboeres daglige bruk av fellesarealer eller etterlevelse av husordensregler.

23.2 Vedtak og fullmakt
Årsmøtet har med alminnelig flertall gitt styret fullmakt til å etablere og videreføre kameraovervåking. Styret er ansvarlig for at overvåkingen skjer i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

23.3 Behandlingsansvar og databehandling
Styret er behandlingsansvarlig for overvåkingen og systemet driftes av styret. Databehandleren skal kun behandle personopplysninger i henhold til styrets instruks og databehandleravtale.

23.4 Omfang og plassering
Kameraer er plassert i fellesarealer knyttet til inngangspartiet

Kameraene dekker kun fellesarealer og filmer ikke private boder eller innganger til seksjoner.
Lydopptak foretas ikke. Overvåkingen omfatter kun bilde.

23.5 Skilting og informasjon
Alle overvåkede områder skal være tydelig skiltet.
Skiltet skal inneholde informasjon om at området er kameraovervåket og gi kontaktopplysninger til styret som behandlingsansvarlig.

23.6 Lagring og sletting
Opptak lagres automatisk i inntil 7 dager.
Dersom opptak må sikres i forbindelse med en hendelse, kan det beholdes i inntil 30 dager.
Opptak slettes deretter permanent.
Styret fører logg over alle tilfeller der opptak sikres eller utleveres.

23.7 Tilgang og utlevering
Kun styrets medlemmer har tilgang til opptak.
Gjennomgang av opptak skjer kun ved konkret og dokumentert mistanke om sikkerhetsbrudd.
Opptak utleveres kun til politi, eller forsikringsselskap ved rettslig grunnlag.

23.8 Innsyn
Personer som er fanget opp på opptak har rett til innsyn i opptak der de selv fremkommer, så langt det ikke krenker andres personvern.
Skriftlig forespørsel om innsyn sendes til styret.

23.9 Internkontroll og rapportering
Styret skal årlig gjennomgå nødvendigheten og omfanget av overvåkingen.
Det skal føres intern protokoll over:
– hvilke kameraer som er aktive
– hvilke områder som de dekker
– hvem som har tilgang
– hvem som har fått innsyn og hvorfor

Oppsummering skal inngå i styrets årsmelding.

23.10 Endringer og vurdering av risiko
Vesentlige endringer i formål, plassering eller teknisk løsning som påvirker personvernet skal behandles på årsmøtet.
Dersom endringene kan innebære høy risiko for de registrerte, skal styret vurdere behovet for personvernkonsekvensvurdering (DPIA) etter GDPR artikkel 35.

23.11 Publisering
Denne bestemmelsen skal være tilgjengelig for beboere via digital eller på websiden til sameiet.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 10

Forslag til vedtektsendring - ny paragraf 24 - Lading av batteri.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Følgende nye paragraf foreslås tatt inn i vedtektene:

På grunn av risiko for brann skal lading av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og tilsvarende skje under kontinuerlig oppsyn. I praksis betyr dette at den som lader skal være til stede i rommet der ladingen foregår, fra ladingen starter og frem til ladingen avsluttes . Kravet til tilstedeværelse gjelder uansett hvor i bygget ladingen foregår, også i egen leilighet.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 11

Forslag til endring av husordensregler - paragrafene 2, 3 og 8

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å ta følgende inn i sameiets husordensregler:

Følgene tilføyes paragraf 2:

§2 Hensynet til øvrige beboere.
Det er ikke tillat med røyking i fellesarealene, hverken ute eller inne. Dette gjelder også e-sigaretter o.l.

Paragraf 3 siste ledd endres:

Fra " Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Til " .Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Løse matter utenfor egen inngangsdør skal holdes rene til enhver tid."

Paragraf 8 siste ledd endres:

Fra " det er forbud mot bruk av åpen ild som røyking, grill, stjerneskudd ol på takterrasse og på markterrassen i 2. etasje. "

Til "det er forbud mot bruk av åpen ild som røyking, grill, stjerneskudd ol på takterrasse og på markterrassen i 1. etasje. "

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret mener at sammensetningen av styremedlem slik den er i dag fungerer veldig godt. Der er en god arbeidsfordeling og en allsidig kompetanse innad i styret. Styrets innstilling er derfor at de to medlemmene som i år er på valg velges inn for to nye år.

Innstilling

Per-Wilhelm Riddervold Devold og André Alexander Rødberg velges.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Alexander Rødberg
- Morten Lerum Bondevik

  Jeg vil nominere meg selv, Morten Lerum Bondevik, som styremedlem.

  Med 10 års erfaring innafor frivillig styrearbeid både som styremedlem og styreleder i eierseksjonssameier er jeg godt kjent med styrets arbeidsoppgaver og mandat.
  Jeg har jobbet med sameier innenfor både OBOS og BOB og kjenner derav godt til deres systemer og tjenester.
  Jeg har erfaring fra eierseksjonsloven, budsjettering, juridiske aspekter og kommunikasjon, samt saksbehandling både innad og utad fra styrets side. Jeg kjenner derav til alle aspekter innenfor styrets mandat og ansvarsområde rettet mot den daglige driften av sameier og garasjeanlegg.

  Gjennom mine styreverv har jeg over de siste 10 årene koordinert vedlikeholds- og investeringsprosjekter til ca. 15 millioner kroner, samt fremforhandlet, og inngått en rekke driftsavtaler på vegne av 47-68-199 boenheter. Her har jeg god erfaring med lag av forskjellige størrelser, rutineutvikling for forvaltning, drift og vedlikehold, oppfølgning av leverandører, samt kvalitetssikring av leveranser og kontraktsinngåelser.
  Her kan jeg nevne prosjekter som fasaderehabilitering, vann og avløpsarbeider, reparasjon av tak, installasjon av nytt brannvarslingssystem og nyinstallasjon av fiber m.m.
  Dette er prosjekter som har krevd høy grad av planlegging, oppfølgning og koordinering på tvers av styret, leverandører, samarbeidspartnere og beboere. Styrevervene har krevd stor arbeidskapasitet og gjennomføringsevne, samt gitt meg muligheten til å jobbe strategisk og strukturert med prosjekter. I vervene har jeg også opparbeide en god juridisk forståelse innenfor ulike temaer.
  Jeg håper min erfaring kan komme til nytte her i Råstølen Park
- Per - Wilhelm Riddervold Devold

Styrets årsrapport

Styret har gjennom 2025 avholdt 9 styremøter, i tillegg til mange interne arbeidsmøter. Styrets representanter deltar også i andre styrer på Råstølen på vegne av vårt sameie.

De viktigste sakene styret har jobbet med gjennom året har vært:

- Taklekkasje – reklamasjon mot Skanska – Pågående sak

- Omlegging av dørposisjon fra standard lukket til standard åpen

- Fjernvarme fra Eviny

- Dialog med Næringsseksjonen

o Profilering

o Rystelser og støy

o Brannalarmer og håndtering av disse

- Oppfølging av eksisterende avtaler

- Trivselstiltak

o Bilder på veggene

o Maling av utsatte innvendige vegger

o Tilrettelegge for bruk av takterrassen

o Julepynt

o Juletretenning

o Øvrige sosiale tiltak ivaretas av velforeningen

- Sikkerhetstiltak

o Vernerunde

o Sprinkler og brann inspeksjon

o Oppfølgning av Sprinkler og brann tiltak

o Kontroll av fellesarealer

o årskontroller med etterarbeid på avvik

- Dialog med øvrige styrer i Råstølen Park

Enkelte av oppgavene har vært løst gjennom dugnad. Styret ser at frivillig dugnad både er positivt for miljøet og for sameiets økonomi. Dette vil vi fortsette med også i fremtiden. En spesiell takk de de som har vært med å bidra.

Kameraovervåkning ved inngangspartiet i 2025: Det er kun styrets medlemmer som har hatt tilgang til systemet. Samtlige 2 kamera har vært aktive i perioden og styret har brukt kameraovervåkningen ved 0 anledninger. Ved 0 av anledningene har vi utlevert opptak til Politiet. Det har ikke vært krav om innsyn fra andre personer.

RÅSTØLEN PARK ES 4
ORG.NR. 921851243, KLIENTNR. 6745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 153 106	2 144 508	2 303 090	2 100 000
Ladeinntekter elbil		0	6 688	0	0
Andre inntekter		0	3 981	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 153 106**	**2 155 177**	**2 303 090**	**2 100 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-18 860	-18 400	-18 400
Styrehonorar	4	-120 000	-129 999	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-9 946	-9 503	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-151 860	-146 020	-156 000	-163 020
Konsulenthonorar		-78 098	-15 238	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-436 575	-286 102	-267 900	-308 412
Forsikringer		-174 087	-154 106	-184 800	-206 976
Kommunale avgifter	7	-5 431	-5 196	-6 000	-6 270
Andre anlegg	8	-355 815	-474 420	-474 420	-437 963
Kostnader sameie		-172 620	-172 620	-207 144	-207 144
Energi/fyring	9	16 722	-54 634	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 062	-462 843	-486 400	-210 000
Andre driftskostnader	10	-197 538	-190 768	-210 480	-206 302
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 019 230**	**-2 120 309**	**-2 246 544**	**-1 959 787**
DRIFTSRESULTAT		**133 877**	**34 868**	**56 546**	**140 213**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 104	11 462	4 500	4 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 104**	**11 462**	**4 500**	**4 500**
ÅRSRESULTAT		**163 980**	**46 330**	**61 046**	**144 713**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		163 980	46 330		

RÅSTØLEN PARK ES 4
ORG.NR. 921851243, KLIENTNR. 6745

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 842	15 813
Forskuddsbetalte kostnader		100 099	0
Driftskonto OBOS-banken		290 974	170 780
Sparekonto OBOS-banken		864 057	804 836
SUM OMLØPSMIDLER		**1 256 972**	**991 429**
SUM EIENDELER		**1 256 972**	**991 429**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		929 238	765 257
SUM EGENKAPITAL		**929 238**	**765 257**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 829	25 908
Leverandørgjeld		282 096	196 455
Annen kortsiktig gjeld	12	3 809	3 809
SUM KORTSIKTIG GJELD		**327 734**	**226 172**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 256 972**	**991 429**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen,11.02.2026
Styret i Råstølen Park Es 4

Rune Mannseth/s/ Per-Wilhelm Riddervold Devold/s/ Beate Meltzer/s/

André Alexander Rødberg/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. næring	47 508
Felleskostnader	1 746 078
Digital-tv	359 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 153 106**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-668

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 946
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 946**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 420
Drift/vedlikehold elektro	-141 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 844
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 563
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-436 575**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-5 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 431**

NOTE 8
KOSTANDER ANDRE ANLEGG

RP4 sin andel av kostnader i garasjer/bod	-355 815
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-355 815**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 133
Fjernvarme	25 855
SUM ENERGI / FYRING	**16 722**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-5 185
Annet driftsmateriale	-292
Vaktmestertjenester	-51 604
Renhold ved firmaer	-106 245
Andre driftskostnader	-20 068
Kontor- og datarekvisita	-699
Andre kostnader tillitsvalgte	-668
Andre kontorkostnader	-1 423
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 523
Øreavrunding	-69
Velferdskostnader	-4 562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-197 538**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
SUM FINANSINNTEKTER	**30 104**

NOTE 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-3 809
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 809**

Til årsmøtet i Sameiet Råstølen Park Eierseksjonssameie 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Råstølen Park Eierseksjonssameie 4 som viser et overskudd på kr 163.980. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

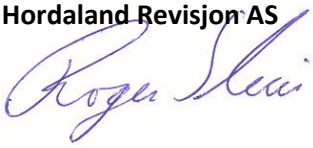
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13. februar 2026

Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 6745 **Selskapsnavn:** RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Mannseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Dagny Toft og Geir Eivind Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring paragraf 4.4 - fjerne paragrafen.

Forslaget godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til vedtektsendring i paragraf 5

Forslaget godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring paragraf 23 - fjerne paragrafen.

Forslaget godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag til vedtektsendring -ny paragraf 23 - kamera/videoovervåking av fellesarealer.

Forslaget godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag til vedtektsendring - ny paragraf 24 - Lading av batteri.

Forslaget godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag til endring av husordensregler - paragrafene 2, 3 og 8

Forslaget godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] André Alexander Rødberg
- [ ] Morten Lerum Bondevik
- [ ] Per - Wilhelm Riddervold Devold

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RÅSTØLEN PARK EIERSEKSJONSSAMEIE 4

Organisasjonsnummer: 921851243
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:50 til 16. april kl. 09:50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Mannseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagny Toft og Geir Eivind Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring paragraf 4.4 - fjerne paragrafen.

Styret foreslår å fjerne paragraf 4.4 i sin helhet da denne paragrafen ikke er relevant p.g.a. av endringer fra plan til faktisk bygging. (skolen har ingen egen parkeringskjeller)

4.4 Adkomstrett for skole

Det følger av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan med PLAN ID 1201_61010000 at skolen skal rett til å benytte anleggseiendom beliggende under sameiets eiendom til gjennomkjøring og adkomst til egen parkeringskjeller, og ha rett til sambruk til 15 parkeringsplasser i anleggseiendommen under sameiets eiendom. Det skal inngås en særskilt avtale om dette.

Utbygger vil forhandle og inngå en avtale om ovennevnte adkomstrett og bruksrett, og vil som eier av det aktuelle arealet som omfattes av avtalen ha rett til eventuelle vederlag for de omtalte rettighetene.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag til vedtektsendring i paragraf 5

Styret ønsker å begrense korttidsutleie i sameiet og ønsker derfor å ta inn følgende i vedtektenes paragraf 5:

" **Dog med den begrensning at korttidsleie ikke kan overstige 60 dager totalt per år, per leilighet. Kortidsleie defineres i denne sammenheng som alle leieforhold kortere enn 90 dage**r. **Av sikkerhetshensyn skal styret ved kortidsutleie informeres, i forkant av leieforholdet og for hvert enkelt leieforhold, på mail til rastolen4@styrerommet.no. Informasjonen skal inneholde navn og telefon nummer til alle leietakere over 18 år."**

§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. **Dog med den begrensning at korttidsleie ikke kan overstige 60 dager totalt per år, per leilighet. Kortidsleie defineres i denne sammenheng som alle leieforhold kortere enn 90 dager. Av sikkerhetshensyn skal styret ved kortidsutleie informeres, i forkant av leieforholdet og for hvert enkelt leieforhold, på mail til rastolen4@styrerommet.no. Informasjonen skal inneholde navn og telefon nummer til alle leietakere over 18 år.**Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere. § 6 Årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vedtektsendring paragraf 23 - fjerne paragrafen.

Paragraf 23 som omhandler overgangsregler frem til siste seksjon er solgt fra Skanska foreslås fjernet.

§ 23 Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i prosjektet Råstølen Park er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overlevert til sameierne i Råstølen Park Velforening. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Utbygger har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over Eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Utbygger rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige Eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Råstølen Park er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner. Det samme gjelder for næringsseksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt. Kjøper av seksjon i Råstølen Park Boligsameie 4 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold

til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Utbygger. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overlevert fra Utbygger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Råstølen Park er overtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag til vedtektsendring -ny paragraf 23 - kamera/videoovervåking av fellesarealer.

Følgende nye paragraf tas inn i vedtektene:

(vil bli ny § 25 dersom sak 7 ikke godkjennes)

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Kameraovervåking i fellesarealer skal bidra til å forebygge og dokumentere alvorlige hendelser som tyveri, innbrudd, hærverk og situasjoner som kan true liv og helse.
Overvåkingen skal ikke benyttes til kontroll av beboeres daglige bruk av fellesarealer eller etterlevelse av husordensregler.

23.2 Vedtak og fullmakt
Årsmøtet har med alminnelig flertall gitt styret fullmakt til å etablere og videreføre kameraovervåking.
Styret er ansvarlig for at overvåkingen skjer i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

23.3 Behandlingsansvar og databehandling
Styret er behandlingsansvarlig for overvåkingen og systemet driftes av styret. Databehandleren skal kun behandle personopplysninger i henhold til styrets instruks og databehandleravtale.

23.4 Omfang og plassering
Kameraer er plassert i fellesarealer knyttet til inngangspartiet

Kameraene dekker kun fellesarealer og filmer ikke private boder eller innganger til seksjoner.
Lydopptak foretas ikke. Overvåkingen omfatter kun bilde.

23.5 Skilting og informasjon
Alle overvåkede områder skal være tydelig skiltet.
Skiltet skal inneholde informasjon om at området er kameraovervåket og gi kontaktopplysninger til styret som behandlingsansvarlig.

23.6 Lagring og sletting
Opptak lagres automatisk i inntil 7 dager.
Dersom opptak må sikres i forbindelse med en hendelse, kan det beholdes i inntil 30 dager.
Opptak slettes deretter permanent.
Styret fører logg over alle tilfeller der opptak sikres eller utleveres.

23.7 Tilgang og utlevering
Kun styrets medlemmer har tilgang til opptak.
Gjennomgang av opptak skjer kun ved konkret og dokumentert mistanke om sikkerhetsbrudd.
Opptak utleveres kun til politi, eller forsikringsselskap ved rettslig grunnlag.

23.8 Innsyn
Personer som er fanget opp på opptak har rett til innsyn i opptak der de selv fremkommer, så langt det ikke krenker andres personvern.
Skriftlig forespørsel om innsyn sendes til styret.

23.9 Internkontroll og rapportering
Styret skal årlig gjennomgå nødvendigheten og omfanget av overvåkingen.
Det skal føres intern protokoll over:
– hvilke kameraer som er aktive
– hvilke områder som de dekker
– hvem som har tilgang
– hvem som har fått innsyn og hvorfor

Oppsummering skal inngå i styrets årsmelding.

23.10 Endringer og vurdering av risiko
Vesentlige endringer i formål, plassering eller teknisk løsning som påvirker personvernet skal behandles på årsmøtet.
Dersom endringene kan innebære høy risiko for de registrerte, skal styret vurdere behovet for personvernkonsekvensvurdering (DPIA) etter GDPR artikkel 35.

23.11 Publisering
Denne bestemmelsen skal være tilgjengelig for beboere via digital eller på websiden til sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Forslag til vedtektsendring - ny paragraf 24 - Lading av batteri.

Følgende nye paragraf foreslås tatt inn i vedtektene:

På grunn av risiko for brann skal lading av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og tilsvarende skje under kontinuerlig oppsyn. I praksis betyr dette at den som lader skal være til stede i rommet der ladingen foregår, fra ladingen starter og frem til ladingen avsluttes . Kravet til tilstedeværelse gjelder uansett hvor i bygget ladingen foregår, også i egen leilighet.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Forslag til endring av husordensregler - paragrafene 2, 3 og 8

Styret ønsker å ta følgende inn i sameiets husordensregler:

Følgene tilføyes paragraf 2:

§2 Hensynet til øvrige beboere.
Det er ikke tillat med røyking i fellesarealene, hverken ute eller inne. Dette gjelder også e-sigaretter o.l.

Paragraf 3 siste ledd endres:

Fra " Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Til " .Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Løse matter utenfor egen inngangsdør skal holdes rene til enhver tid."

Paragraf 8 siste ledd endres:

Fra " det er forbud mot bruk av åpen ild som røyking, grill, stjerneskudd ol på takterrasse og på markterrassen i 2. etasje. "

Til "det er forbud mot bruk av åpen ild som røyking, grill, stjerneskudd ol på takterrasse og på markterrassen i 1. etasje. "

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styret mener at sammensetningen av styremedlem slik den er i dag fungerer veldig godt. Der er en god arbeidsfordeling og en allsidig kompetanse innad i styret. Styrets innstilling er derfor at de to medlemmene som i år er på valg velges inn for to nye år.

Innstilling
Per-Wilhelm Riddervold Devold og André Alexander Rødberg velges.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per - Wilhelm Riddervold Devold (13 stemmer)
André Alexander Rødberg (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Lerum Bondevik
Per - Wilhelm Riddervold Devold
André Alexander Rødberg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/500/0/0
Utlistet 22. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
581397470	Grunneiendom	0	Ja	2 717,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201921046	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61010000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	68,7 %
61010000	1801 - Bolig, forretning	31,2 %
61010000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2013	201921046	61,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61010000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	61,3 %

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	68,9 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S30	31,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	80,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
5015500	32	YTREBYGDA. GNR 120, NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B15	3	190411550
70010000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN	3	202220595
16540000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHEIA 1	3	200003324
17200000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2	3	200108861
17200001	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALSLIA	3	200705983
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3	200004039
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/5	139561953	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201734300
120/5	139561953	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369
120/5	139821912	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369
120/5	14012176	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369
120/5	139821904	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.11.2018	201806369

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

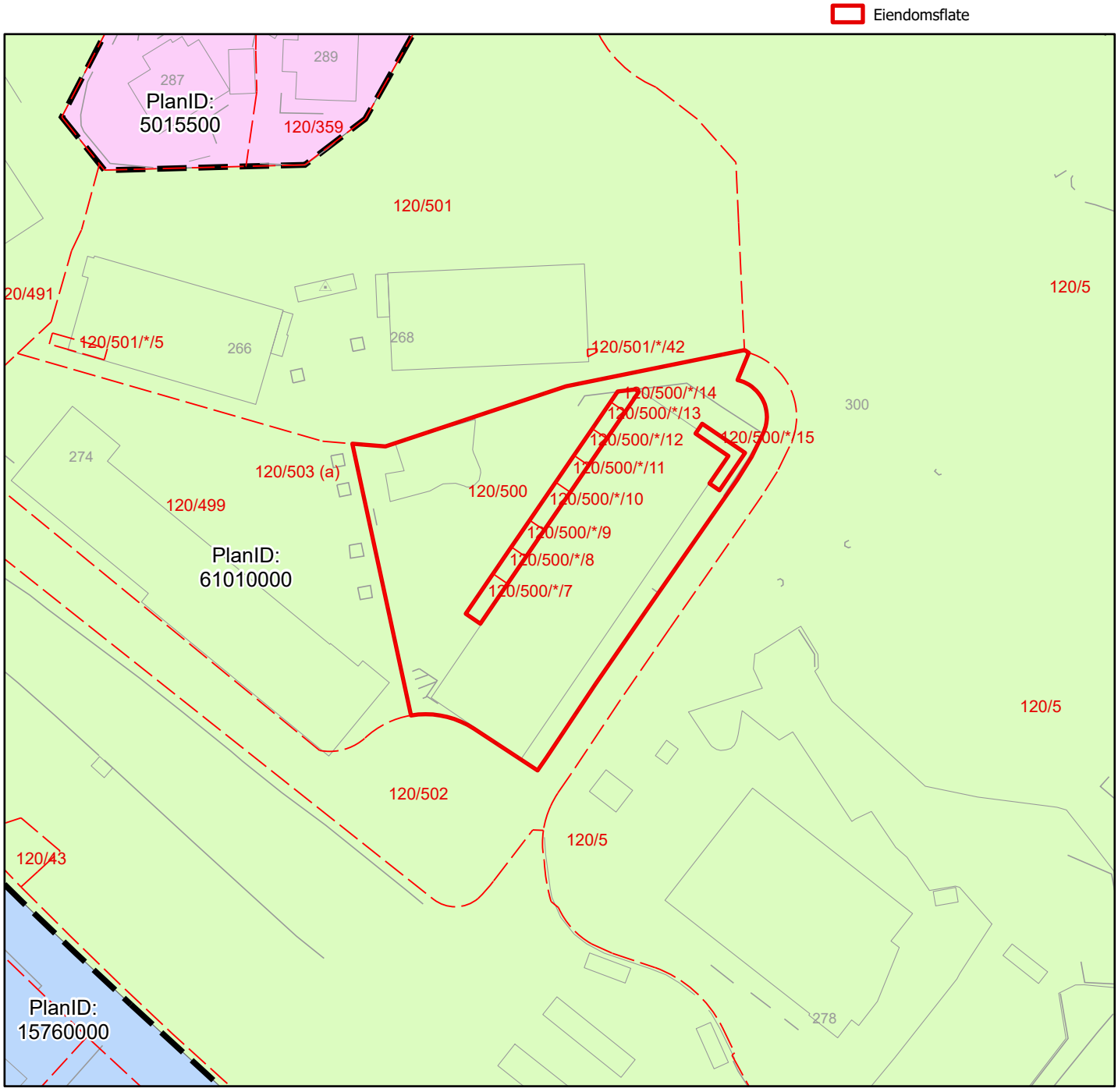
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Steinsvikvegen 272

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 61010000



Reguleringsplan på grunnen

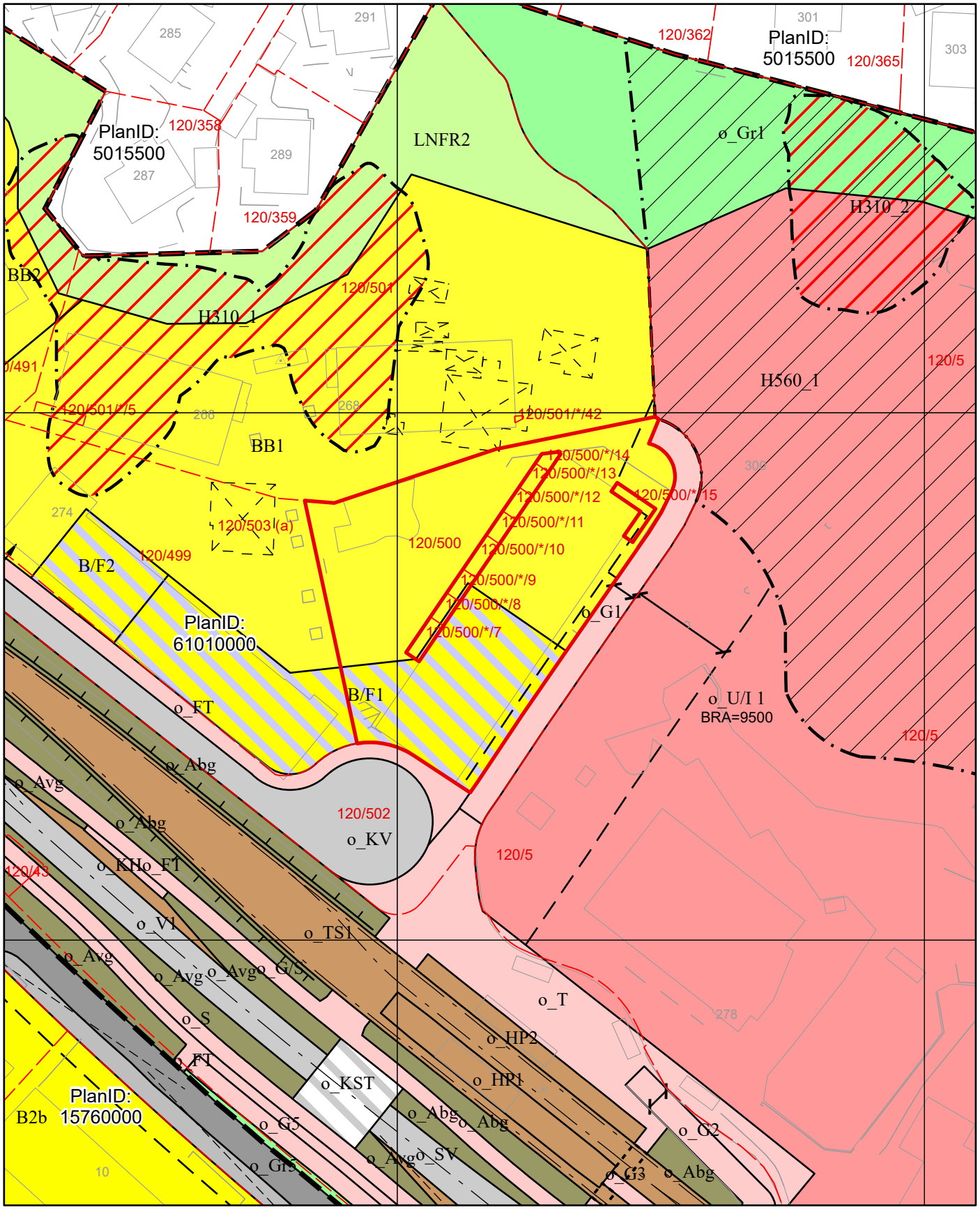
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Steinsvikvegen 272

PlanID(er): 61010000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1801 - Bolig, forretning

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2073 - Kollektivholdeplass

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

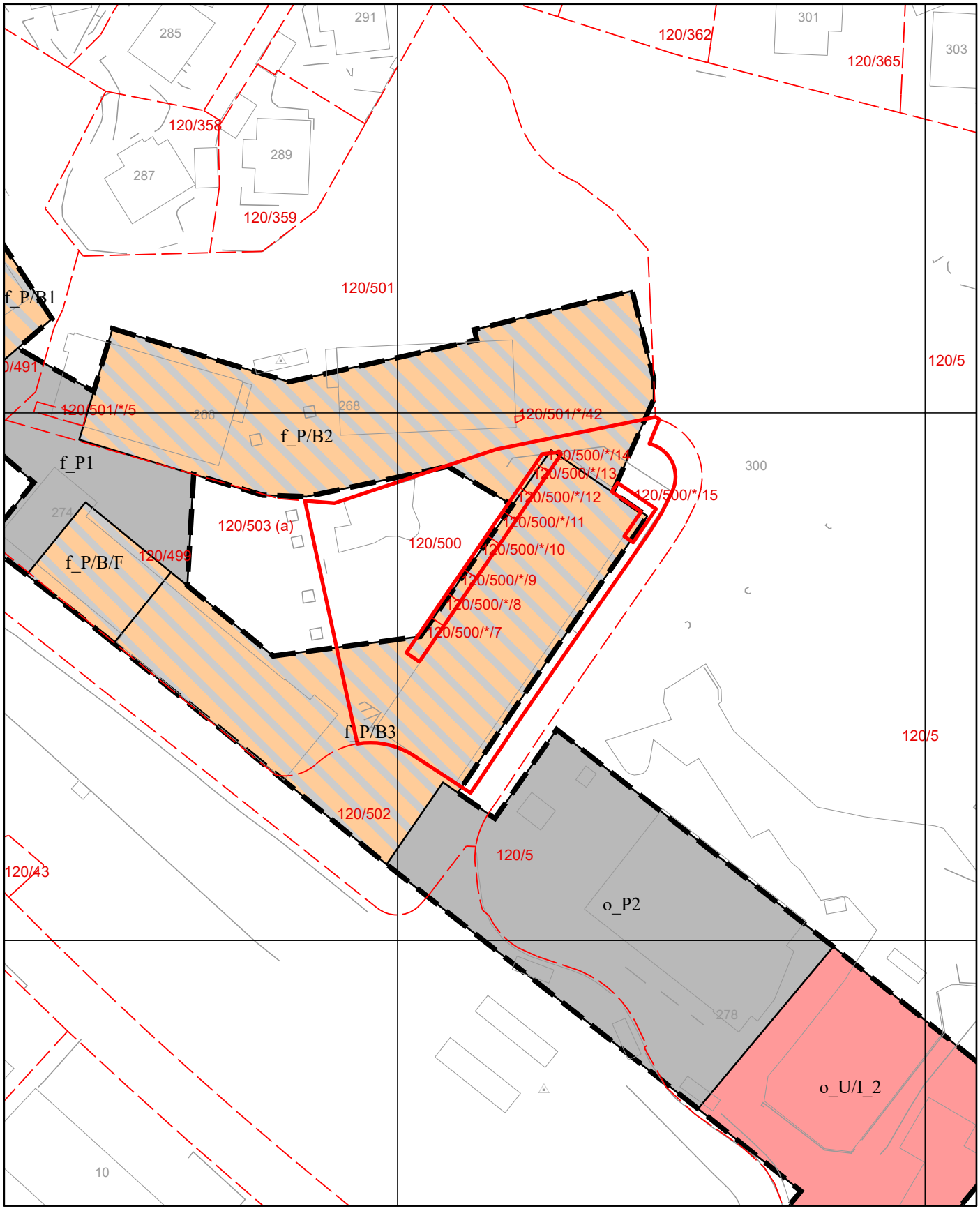
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Steinsvikvegen 272

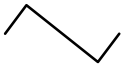
PlanID(er): 61010000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


1162 - Undervisning

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


2083 - Parkeringshus, -anlegg

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

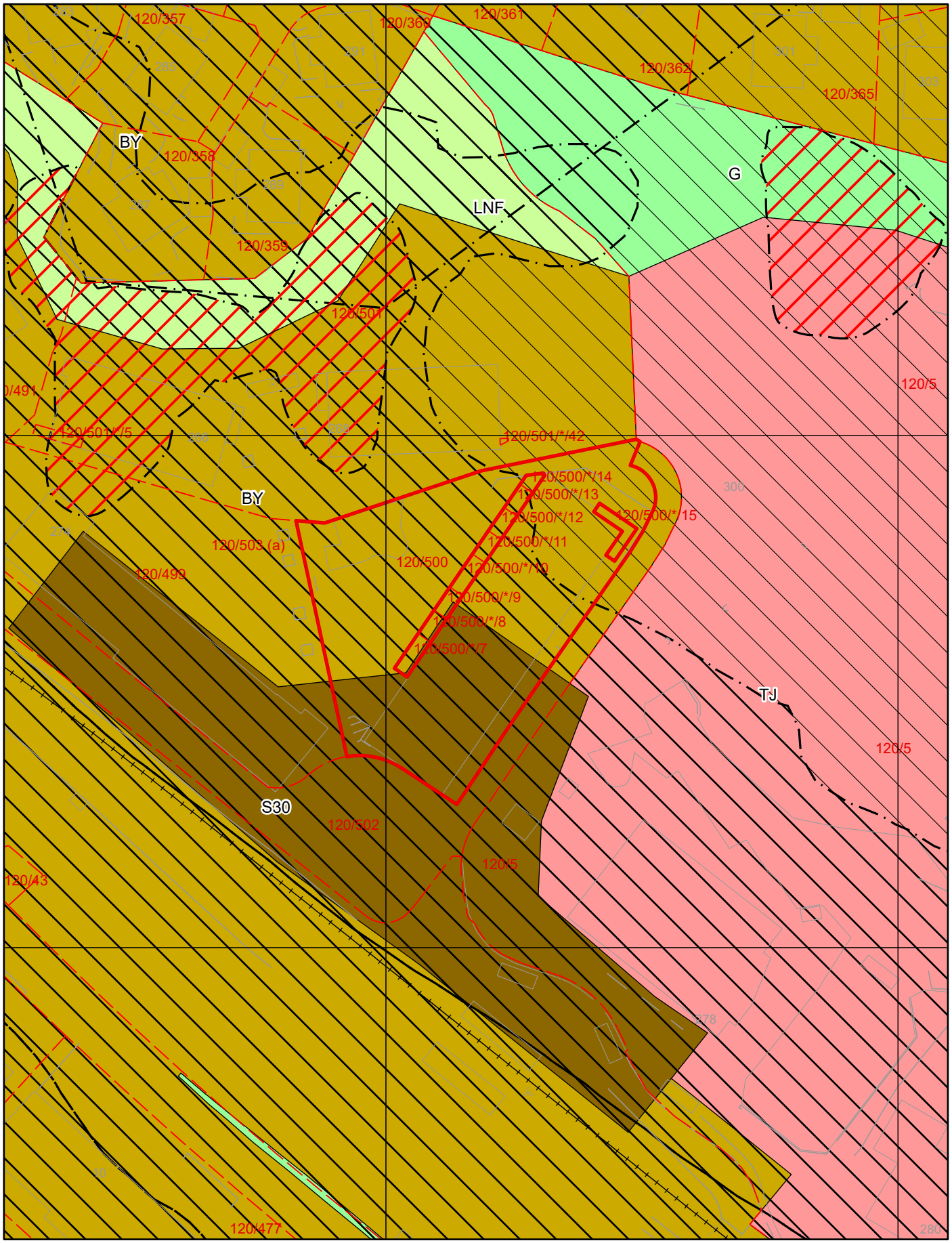
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 120/500/0/0
Adresse: Steinsvikvegen 272

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

Nabolagsprofil

Steinsvikvegen 272 - Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Råstølen Linje 1	3 min 0.2 km
Råstølen Linje 22	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Buss, trikk	17 min 1.5 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.2 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	2 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	21 min 1.6 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	7 min 3.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	16 min 1.4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

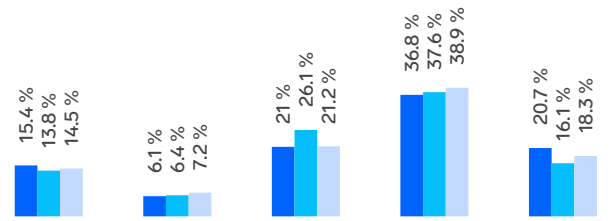
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rotvollen/Nordås vestre	2 485	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindharpen barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (0-5 ... 109 barn	9 min 0.7 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 å... 90 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	1 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	5 min 0.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

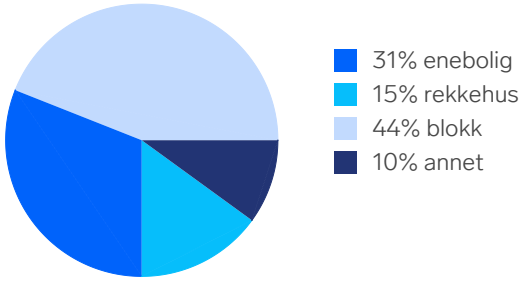
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Nordåsbråtet Ballspill	9 min 0.8 km
Yogaloftet Fana	20 min
SATS Lagunen	22 min

Boligmasse



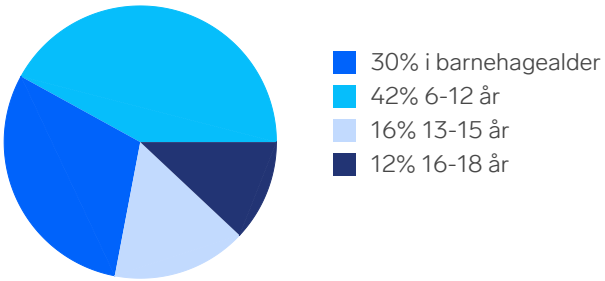
«Rolig, barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent

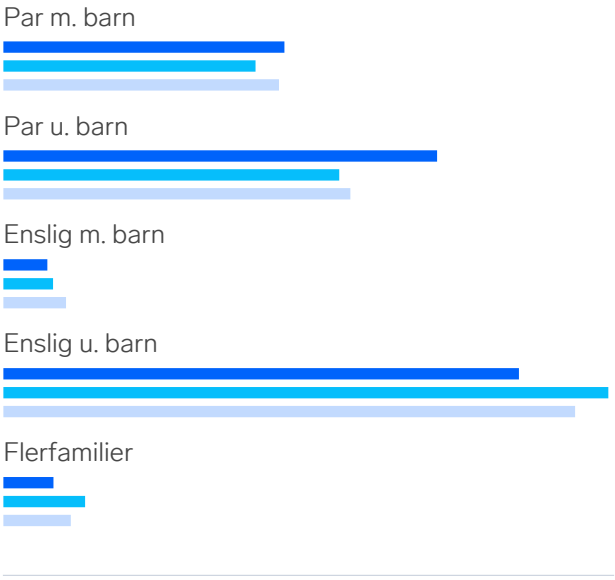
Varer/Tjenester

Lagunen Storsenter	22 min
Apotek 1 Lagunetoppen	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



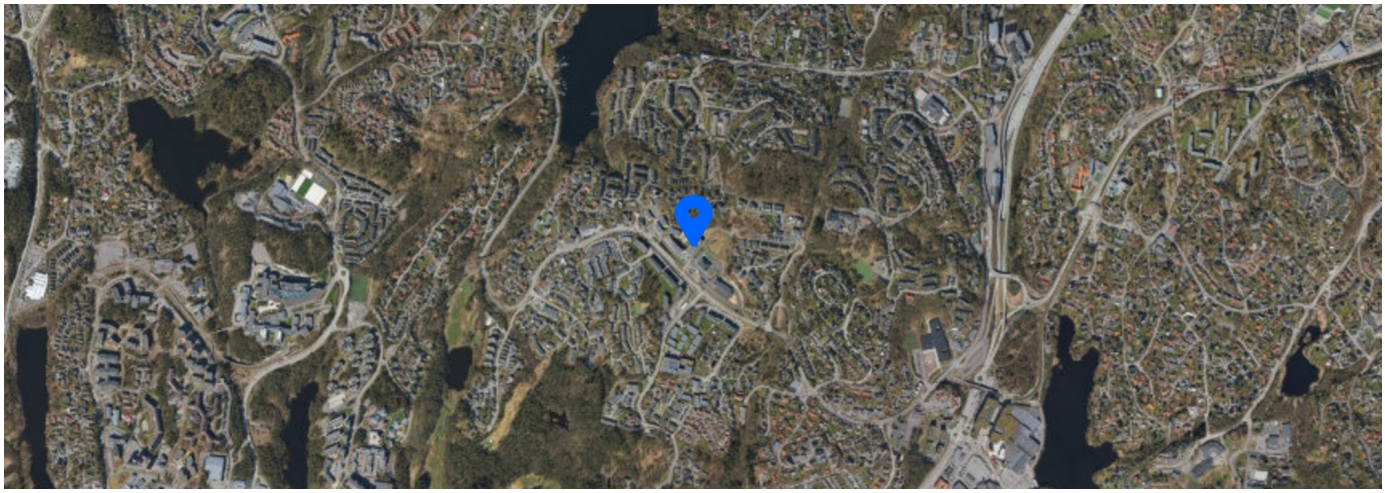
Familiesammensetning

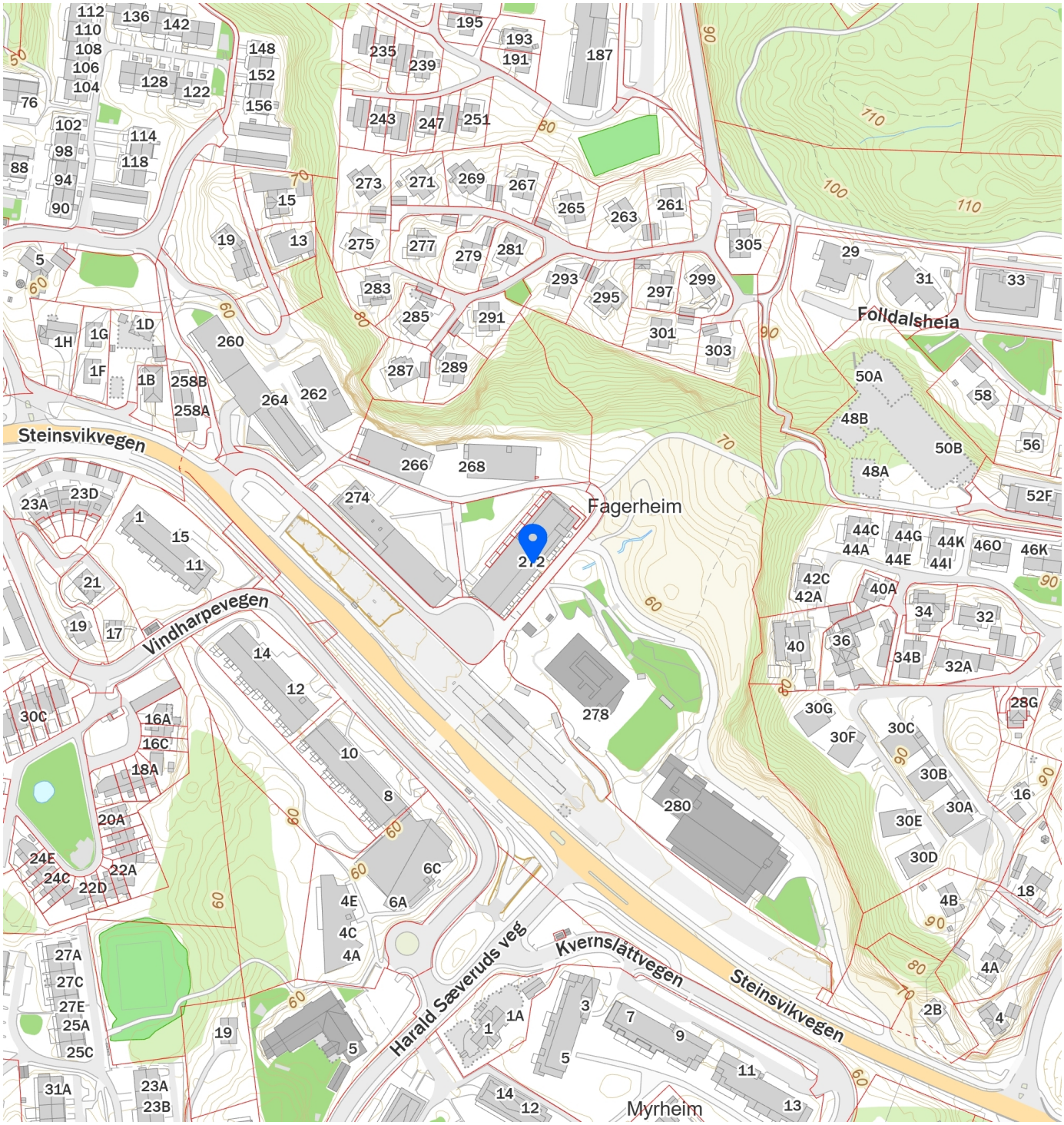


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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