DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kolstien 15

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Kolstien 15, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161,161, bnr. 1043,1043, snr. 24,0

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3343 **Eiendomsverdi ref nr:** VA2459

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

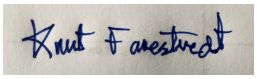
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 1. etasje, inneholder:
Entré/gang, 2 stk. soverom, kontor, bad/vaskerom,
kjøkken og stue. Utgang fra stue til altan på 4 m².

Leiligheten har varierende standard og noe behov
for oppussing. Noen beskrevne forskriftsmangler/avvik,
se videre beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 3 stk. eksterne boder (to i u-etasje og en på loft).
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til
forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Boligblokk over 4. etsje + u-etasje og loft. Bygget i 1962.
U-etasje med boder og fellesarealer tilhørende leilighetene,
samt felles tørkeloft og boder på loft.

Grunnmur/såle og fundamenter av betong.
Oppført i plasstøpte betong konstruksjoner.
Fasader av murt tegl, fasadeplater og malt murpuss.
Mindre partier ved terrasser har trekledning.
Saltak tekket med betong takstein.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter,
blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner
som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet Kolstien 3x består av totalt 94 boligseksjoner.

Tomtearealet er felles for sameiet og festet.

Sentralt beliggende i et veletablert boligområde på Landås.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

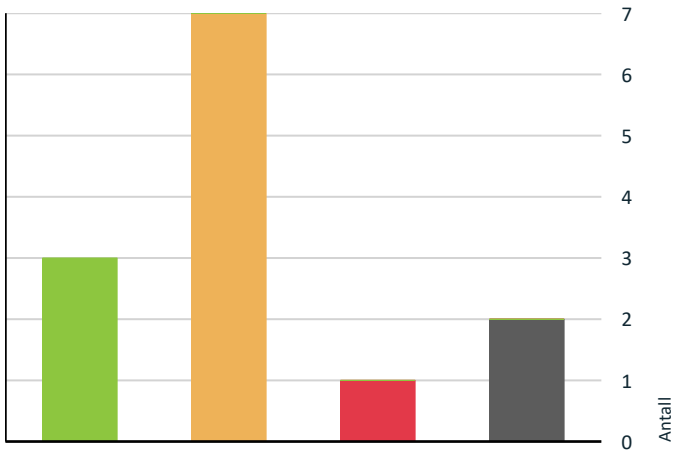
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 1 5 stk. vinduer i stue

Beskrivelse

Nyere isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre dør med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold bør påregnes, og utskifting kan på sikt bli aktuelt uten at eksakt tidspunkt kan angis.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Slett huntonit dørblad i B-30 + 35 DB (brann-/lydkrav). Dørtelefon.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 4 m² av betongdekke, med rekkverk av fasadeplater og trekledning (nytt rekkverk).
Låst under befaring. Rehabilitering av altaner pågår per dags dato.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malt mur, malt panel, malt strie, malte overflater, tapet.
Himling: Malt betong.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre overflater med bruksslitasje.
• Noe mugg på soverom (pga. dårlig ventilasjon).
• Det mangler terskellister på et par dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Normalt vedlikehold påregnes.
• Mugg bør fjernes med egnet sopp- og muggmiddel.
• Manglende terskellister bør monteres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Innredet med toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Avvik:
• Eldre overflater/innredninger.
• Eldre støpejern sluk.
• Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
• Sprekker i fliser på gulv/vegger.
• Bom i flere gulvfliser.
• Riss/sprekker i sement fuger.
• Over forventet brukstid på sluk/membranløsningen er passert.
• Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk.
• Kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot nabo og mot kjøkken uten tilkomst.
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate, stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn og ventilator.
Benkebereder og Waterguard (lekkasjesikring).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skade på 1 stk front.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring av skadet front kan vurderes dersom estetisk forbedring er ønskelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er opplyst å være i u-etasje.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Ingen ventilasjon i stue.
• Eldre ventiler med funksjonssvikt ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventiler med funksjonssvikt bør utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

113 L benkebereder er plassert på kjøkken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Ja, noen ledninger/kabler er ikke tilstrekkelig festet. Det er også registrert skade på et par bryterdeksler.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

- Løse ledninger/kabler bør festes, og skadede bryterdeksler bør utbedres eller skiftes. Arbeidet bør utføres av fagkyndig/registrert elektroinstallatør.

- Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

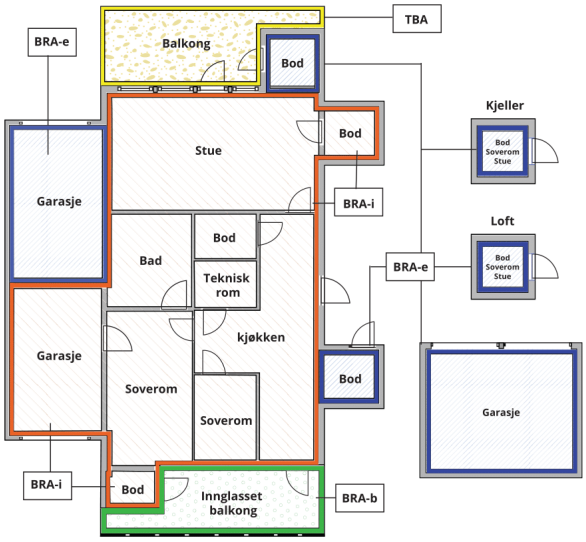
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
1. etasje	83			83	
Loft		4		4	
SUM	**83**	**9**			
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		2 stk. eksterne boder	
1. etasje	Entré/gang, 2 stk. soverom, bad/vaskerom, kjøkken, kontor, stue, utgang til altan på 4 m² fra stue		
Loft		1 stk. ekstern bod	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 9,00 m²
- Soverom 5,80 m²
- Bad/vaskerom 4,70 m²
- Kjøkken 6,80 m²
- Kontor 4,20 m²
- Stue 36,50 m²
- Soverom 13,00 m²

Eksterne boder:
- Ekstern bod i u-etasje 2,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod i u-etasje 3,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod på loft 4,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Agnethe Andrea Thorgrimsen-Stensvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1043		24		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kolstien 15

Hjemmelshaver
Thorgrimsen-Stensvold Agnethe Andrea, Hegrenæs Arild, Fonneland Berit Helen, Mikalsen Giske Karina, Kvassheim Hallstein, Krogseth Kari, Barman Kjell, Kongsvik Kjell Wilhelm, Kongsvik Kristian, Mikalsen Ole, Mikalsen Reidun, Barman Rolf, Kongsvik Rolf Olav, Hegrenæs Sturle, Mikalsen Svein, Hjelland Synnøve Kongsvik, Hegrenæs Trond, Kvassheim Vidar, Mikalsen Øyvind, Thorgrimsen-Stensvold Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1043	0	0	9476.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Kolstien 15

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Landås.
Kort avstand til Sletten senter med de fleste servicetilbud og bybanestopp, samt flere dagligvarebutikker, treningssenter, legekontor og øvrige fasiliteter i nærområdet.
Gangavstand til barnehager, skoler, Langhaugen videregående skole og lærerhøgskolen.
Området har gode turmuligheter ved bl.a. Nattland, Ulriken og Tveitevannet, samt flere idretts- og fritidstilbud som Bergenshallen, Fysak, Brann stadion og Haukelandshallen.
Kort vei til Haukeland sykehus og gode bussforbindelser til Bergen sentrum.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet og festet.
Kontrakt er ikke fremvist underskrevne, kft hjemmelshaver for videre info/detaljer vedr. festekontrakt.

Opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, murer, lekeplass, bed, plen og diverse grøntanlegg.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt. er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse info	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VA2459

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kolstien 15, 5097 BERGEN

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolstien 15	Kolstien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

vi kjøpte boligen i oktober 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

fra overtakelse 30.12.2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Thorgrimsen-Stensvold, Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovasjon av alle balkonger i sameiet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

kjenner ikke til navnet, er via sameiet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

det er utført pipefornying, men det var før vi flyttet inn.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ett tilfelle av skjeggkre på bad. En nabo i samme oppgang rapporterte det samme. Det har vært skadedyrfirma inne og lagt ut gift. dette i regi av sameiet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

PLAN-2022/20644-48 for Nattlandsveien 150 og 152. Vi ble invitert til et informasjonsmøte. Vi deltok ikke. Gjelder tomten der bensinstasjonen ligger, så vidt vi har forstått.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Taket er nytt for noen få år siden. Balkongene fornyes i disse dager.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82790285

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øyvind Thorgrimsen-Stensvold	**2026-04-28**

Identification

Øyvind Thorgrimsen-Stensvold

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Øyvind Thorgrimsen-Stensvold	28/04-2026 08:48:14	BankID OIDC High

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KOLSTIEN 3X

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

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

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

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

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

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

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

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

Med unntak av det som er bestemt i lov, kan juridiske personer ikke være sameier i sameiet, og ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner.
Selger plikter å gjøre kjøper kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser (herunder husordensregler) som er fastsatt av styret eller årsmøtet. Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke inne sted uten at årsmøtet samtykker med 2/3 flertall.

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

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

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

§7 Ansvaret for sameiets forpliktelser
Den enkelte sameier skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgiftene som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, skatter og avgifter, forsikringspremier, festeavgift m.v.
Årsmøtet kan i tillegg fastsette at det i tillegg skal betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Dette tillegget kan dog ikke være større enn 70% av de ordinære fellesutgifter.
Sameierene innbetaler sine andeler av fellesutgifter månedlig, med forfall den 1. hver måned uten løpedager. Styret kan fastsette purregebyr og kan tillegge morarenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

§14 Møteledelse og avstemming
Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler

for

Sameiet Kolstien 3x



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

1. Innledning

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som et vedlegg til Sameiets vedtekter.

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

2.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

2.2 Sameiere/brukere skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Radio, tv, stereoanlegg og annen støy av hobbyvirksomhet eller oppussing bør dempes slik at en ikke unødig forstyrrer andre beboere.

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

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

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

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

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

Grilling på veranda er ikke tillatt.

3. Bruk av fellesrom

3.1 Fellesrommene må ikke av noen sameier benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

3.2 Plasser, veier, trappeganger og fellesrom (loft/kjeller) skal til enhver tid holdes ryddig.

3.3 Utgangsdørene, kjellerdørene og loftsdørene skal normalt alltid være låst. Ved besøk av gjester skal sameier følge sine gjester ned og låse døren og slukke ganglyset. Ganglyset skal være slukket om natten, etter klokken 22:00

3.4 Kun barnevogner er tillatt plassert nederst i felles trapperom. gang eller border. Sykler, ski, kjelker o.lign. plasseres i kjellerrom. Det skal ikke hensettes andre gjenstander i gangene utenfor leilighetene.

3.5 Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørsel til Sameiet. Etter kl 2100 skal det ikke kjøres på eiendommen. Unntak for utrykningskjøretøy, HC kjøring. Farten skal avpasses og ikke overstige det som er angitt på oppsatt skilt.

3.6 Husets fellesrom, som vaskerom, tørkerom, tørkeplass, rulle- og strykerom brukes av sameierne etter nærmere instrukser. Ved misbruk av maskiner vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. For bruk av vaskeriet, se egen instruks i vaskeriet.

All vasking og bruk av maskinene i vaskeriet skal være avsluttet innen klokken 2000. Elektrisk rulle og tørkerom må ikke brukes etter klokken 2200.

Lørdag kan vaskerom, tørkerom disponeres av sameierne i fellesskap inntil klokken 1900.

3.7 Tørkestativet utendørs skal være disponibelt for den som har vaskedag i vaskeriet. Tilsvarende skal tørkestativene på loftet disponeres av den som har vaskedag med halvparten av snorene. Den øvrige halvpart disponeres til småvask av beboere.

Det innskjerpes at drypp på gulvet fra vått tøy må unngås.

Utetørk er ikke tillatt søn. og helligdager og ikke etter klokken 1600 dager før disse.

3.8 Trappevask og matte-skift samt rengjøring av loft og kjeller utføres som en foreløpig ordning av et eksternt firma. Rengjøring av fellesrom, bosstømming, snømåking, strøing, plenklipping og lignende utføres av eksternt innleid vaktmesterfirma.

3.9 Det er forbudt å foreta banking eller risting av tepper og sengetøy på altaner eller i vinduer. Dette skal foregå på anviste plasser.

3.10 Husholdningsavfall som kastes i søppelbodene må være forsvarlig innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelbod.

3.11 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å foreta fasademessige endringer.

4. Fremleie

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

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

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

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

5. Skilting

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

6. Forsikringsskader

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

7. Overtredelse av husordensreglene

7.1 Ved bevislig, påførte skader på Sameiets felles utstyr og installasjoner(eiendom) som følge av at husordensreglene ikke er fulgt, påfører økonomisk ansvar for sameiere(ne).

7.2 Tvister mellom sameiere om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går vedtekter foran husordensregler.

7.3 Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av vedtekter og husordensregler.

8. Endring av husordensreglene

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

House rules

for

Condominium Kolstien 3x



Boards email address – styret.kolstien@gmail.com

1. Introduction

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

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

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

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

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

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

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

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

2. General rules of conduct

2.1 The individual residents are obliged to ensure that they and everyone who is granted access to the flat or other areas in the condominium does not cause discomfort or inconvenience to the other residents.

2.2 Owners/users shall avoid causing unnecessary and unreasonable noise. Radio, television, stereos and other noises of hobbies, renovation and such should be kept low so as not to unnecessarily disturb other residents.

2.3 There must be peace in the house between 22.00 and 07.00. Knocking, sawing, grinding, drilling must, if necessary, be carried out between 08.00 and at 19.00 on weekdays, and between 09.00 and at 18.00 on Saturdays. It must be quiet on Sundays and public holidays.

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

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

2.4 Animal husbandry is only permitted after the application has been approved in writing by the board of the condominium. Consent can be revoked if the animal husbandry causes inconvenience or is a direct nuisance to other owners. The section owner is responsible and liable for compensation for any damage that the livestock may cause to a person or property, for example scratching up doors and frames, damage to flowers, plants, greenery, etc. The section owner undertakes to immediately remove excrement left by the livestock on the housing association's property, including stairs, roads, lawns, beds and the like.

2.5 Additional front/basement/attic door keys belonging to the condominium's key system can only be acquired with the knowledge of the board. Requisition forms are available from the board. The owner that orders new keys are billed for de cost for new keys.

2.6 It is not permitted to install a satellite dish, heat pump or similar on a balcony. Drying of clothes above railing height is not allowed. All loose objects on the balcony should be securely secured so they do not cause accidents. Cleaning carpets on the balcony is not allowed

Barbecuing on the balcony is not allowed.

3. Use of common rooms

3.1 The common rooms must not be used by any owners for other purposes than those for which they are intended.

3.2 Places, roads, stairwells, and common rooms like the attict and basement should be kept tidy at all times.

3.3 The front doors, basement doors and attic doors shall usually always be locked. Owners must follow their guests down and lock the door and turn off the hallway light. The hallway light should be turned off after 22:00.

3.4 Only strollers are allowed to be placed at the bottom of the common stairwell and hallway. Bicycles, skis, sleds etc. placed in basement rooms or the sheds. No other objects should be placed in the hallways outside the apartments.

3.5 Parking is only allowed for the time indicated on signs at the entrance to the condominium. After 21:00 it should not be traffic on the property. Exceptrions for emergency vehicles, HC driving. The speed must be adjusted and not exceed what is indicated on the posted sign.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sublease

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

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

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

5. Signage

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

6. Insurance claim

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

7. Violation of house rules

7.1 In the event of demonstrable damage to the condominium's common equipment and installations (property) because of non-compliance with the house rules, the financial liability of the owners(s) is imposed.

7.2 Disputes between owners regarding the understanding of house rules are settled of the board. In the event of a conflict, statutes take precedence over house rules

7.3 Residents are obliged to familiarize themselves with the content of statues and house rules.

8. Amendment of house rules

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

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Kolstien 3x



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Kolstien 3x

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Låneopptak

7 Endring av sameiets husordensregler punkt 3.5

8 Drift av sameiets vaskerier

9 Innmeldt sak: Brann-/redningstau

10 Innmeldt sak: Varmepumper

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

21.05.2025, Styret
Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Valg

Styret har siden ordinært årsmøte 10.06.24 bestått av følgende styre:

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

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

5.5 Valg av valgkomité

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

- Stein Gaulen

- May Helen Pettersen

Valgkomitéens innstilling følger vedlagt innkallingen.

6. Låneopptak

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

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

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

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

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

7. Endring av sameiets husordensregler punkt 3.5

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

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

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene punkt 3.5 fra:

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

til:

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

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

Vedlagt saken følger husordensregler med ønsket endring merket i rødt.

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

8. Drift av sameiets vaskerier

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

Denne beregning viser et tap på 75% på vaskeriene.

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

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

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

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

9. Innmeldt sak: Brann-/redningstau

Følgende sak er kommet inn fra seksjonseier Rune Daae:

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

Seksjonseier har foreslått følgende vedtak:

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

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

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

10. Innmeldt sak: Varmepumper

Følgende sak er innmeldt av seksjonseier Rune Daae:

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

Seksjonseier har foreslått følgende vedtak:

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

Styrets kommentar og innstilling:

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

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

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2024 Sameiet Kolstien 3x

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Det er avholdt 11 styremøter 6 av styremøtene er avholdt fra årsmøtet 10.06.24 og til desember 2024.
I tillegg er det avholdt en del arbeidsmøter.

Styret avholdt ekstraordinært årsmøte 25.02.25 hvor det ble tatt opp garasjeanlegg og utvidelse av altaner, dette i tråd med tidligere ønske og vedtak i årsmøte senest 10.06.24.
Resultatet ble at det utføres kun nødvendig vedlikehold på altanene, dette er et arbeid som vil starte våren 2025
Protokoll fra møtet er lagt ut på min side hos Vestbo.

Det ble i 2024 satt inn stålrør i alle skorsteinene, noe det var stort behov for. Her har vært en del forberedelser både for styret og for Smart Varme som utførte arbeidet og slutt resultatet er styret fornøyd med.
Noen få hadde problemer med fyring i etterkant, men her stilte Smart Varme opp med god informasjon.

Styret hadde i september fellesopprydding, her hadde vi et idrettslag til god hjelp, dette handlet om å få ryddet våre fellesanlegg kjeller og loft, noe som fylte en innleid container, vi minner om at fellesareal skal være ryddige og når folk flytter må det huskes å flytte med seg ting som er hensatt i fellesarealene.
Det viser seg at det er en del boder kjeller / loft som er feilmerket, dette har ofte skjedd ved salg og flytting og hvor boder ikke er blitt korrekt merket. Styret henstiller derfor til alle sameiere å merke sine boder, tydelig.

Vi har også dette året hatt noen sameiere som har vært svært flinke til å utføre dugnad, noe styret setter stor pris på.
Styret må hele tiden gjennomgå **HMS** for våre bygg og uteområder inkludert lekeplass, det er bestilt solid kasse til leker som blir satt opp våren 2025 inne på lekeplassen og bosskorg til oppsetting utenfor lekeplassen, så håper styret at dette blir brukt.

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

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

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

I året som kommer ønsker styret å sette søkelys på:

Energikartlegging av våre bygg,
Ventilasjon baderom:
Vår bygningsmasse er basert på naturlig avtrekk fra felles ventilasjonskanal.
Ved montering av avtrekksvifter vil den ødelegge og skape overtrykk i avtrekkskanalen.
Ventilasjon på kjøkken:
Dersom kjøkkenviften er tilkoblet ventilasjonskanal for badet, er det med på å ødelegge vårt naturlige avtrekksystem og bør fjernes.

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

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

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som velholdt.

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

Styresammensetting:
Styret har siden ordinært årsmøte 10.06.24 bestått av:
Styreleder Erlend Halseth
Styresekretær Tea Borgen Moen
Styremedlemmer:
Øyvind Berle
Ole Skjeggedal Fjæra
Trude Berg
Hans J. Berge
Kirsten E. Mjelde
Varamedlemmer:
Carmen Lilliane Samuelsen
Sebastian Forberg
Valgkomite:
Stein Gaulen
May Helen Pettersen

Årsberetningen er godkjent av styrets medlemmer

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Erlend Halseth Styreleder	Hans J. Berge Styremedlem	Ole Skjeggedal Fjæra Styremedlem
Trude Berg Styremedlem	Øyvind Berle Styremedlem	Kirsten Eikanger Mjelde Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**847 345**	**2 872 909**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 800 261	-1 935 640
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	1 200 000	0
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-80 875	-89 924
B. Årets endring i disponible midler	**-1 681 136**	**-2 025 564**
C. Disponible midler	**-833 791**	**847 345**

Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	971 964
Kortsiktige fordringer	232 692	7 095
Kontanter og bankinnskudd	8 366	29 732
Omløpsmidler	**241 057**	**1 008 790**
Kortsiktig gjeld	**-1 074 848**	**-161 446**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-833 791**	**847 345**

Note 2 - Egenkapital

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

Sameiets egenkapital er negativ. Felleskostnadene ble økt fra 01.01.2025 for å dekke alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån. Negative disponible midler er sikret gjennom byggelån.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Langsiktig gjeld

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

Note 4 - Andre inntekter

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

Konto 3685 :
Egenandel skade
Vaskeripenger
Kreditnota - branntetting tilfluktsrom

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

Note 6 - Andre Driftskostnader

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

Note 7 - Vedlikehold

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

Andre opplysninger

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

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kolstien 3x.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kolstien 3x

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kolstien 3 X

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: S1M7N-FSWS5-DT3KW-ZJW8T-J584U-VYITP

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 22.mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S1M7N-FSWS5-DT3KW-ZJW8T-J584U-VYITP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-22 10:39:51 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: S1M7N-FSWS5-DT3KW-ZJW8T-J584U-VYITP

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

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

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

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

Valgkomiteen ved May H. Pettersens og Stein Gaulen.

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

Styreleder ett år: Hans Berge

Styremedlem ett år: Kirsten Mjelde

Styremedlem ett år Øyvind Berle

Styremedlem ett år: Trude Berg

Styremedlem ett år: Ole Skjeggedal Fjæra

Styremedlem to år: Junu Normann NY

Varamedlem ett år: Carmen-Liliana Samuelsen

Varamedlem ett år: Eirik Larsen

Varamedlem ett år: Tomas H. Løding

Valgkomite:

Velges på årsmøtet.

Husordensregler

for

Sameiet Kolstien 3x



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

1. Innledning

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som et vedlegg til Sameiets vedtekter.

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

2.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

2.2 Sameiere/brukere skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Radio, tv, stereoanlegg og annen støy av hobbyvirksomhet eller oppussing bør dempes slik at en ikke unødig forstyrrer andre beboere.

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

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

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

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

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

Grilling på veranda er ikke tillatt.

3. Bruk av fellesrom

3.1 Fellesrommene må ikke av noen sameier benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

3.2 Plasser, veier, trappeganger og fellesrom (loft/kjeller) skal til enhver tid holdes ryddig.

3.3 Utgangsdørene, kjellerdørene og loftsdørene skal normalt alltid være låst. Ved besøk av gjester skal sameier følge sine gjester ned og låse døren og slukke ganglyset. Ganglyset skal være slukket om natten, etter klokken 22:00

3.4 Kun barnevogner er tillatt plassert nederst i felles trapperom. gang eller border. Sykler, ski, kjelker o.lign. plasseres i kjellerrom. Det skal ikke hensettes andre gjenstander i gangene utenfor leilighetene.

3.5 Parkering er kun tillatt for den tid som er angitt på skilt ved innkjørselen til Sameiet. Etter klokken 21:00 skal det ikke kjøres på eiendommen. Unntak utrykningskjøretøy, HC kjøring. Farten skal alltid avpasses og ikke overstige det som står oppsatt på skilt.

3.6 Husets fellesrom, som vaskerom, tørkerom, tørkeplass, rulle- og strykerom brukes av sameierne etter nærmere instrukser. Ved misbruk av maskiner vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. For bruk av vaskeriet, se egen instruks i vaskeriet.

All vasking og bruk av maskinene i vaskeriet skal være avsluttet innen klokken 2000. Elektrisk rulle og tørkerom må ikke brukes etter klokken 2200.

Lørdag kan vaskerom, tørkerom disponeres av sameierne i fellesskap inntil klokken 1900.

3.7 Tørkestativet utendørs skal være disponibelt for den som har vaskedag i vaskeriet. Tilsvarende skal tørkestativene på loftet disponeres av den som har vaskedag med halvparten av snorene. Den øvrige halvpart disponeres til småvask av beboere.

Det innskjerpes at drypp på gulvet fra vått tøy må unngås.

Utetørk er ikke tillatt søn. og helligdager og ikke etter klokken 1600 dager før disse.

3.8 Trappevask og matte-skift samt rengjøring av loft og kjeller utføres som en foreløpig ordning av et eksternt firma. Rengjøring av fellesrom, bosstømming, snømåking, strøing, plenklipping og lignende utføres av eksternt innleid vaktmesterfirma.

3.9 Det er forbudt å foreta banking eller risting av tepper og sengetøy på altaner eller i vinduer. Dette skal foregå på anviste plasser.

3.10 Husholdningsavfall som kastes i søppelbodene må være forsvarlig innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelbod.

3.11 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å foreta fasademessige endringer.

4. Fremleie

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

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

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

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

5. Skilting

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

6. Forsikringsskader

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

7. Overtredelse av husordensreglene

7.1 Ved bevislig, påførte skader på Sameiets felles utstyr og installasjoner(eiendom) som følge av at husordensreglene ikke er fulgt, påfører økonomisk ansvar for sameiere(ne).

7.2 Tvister mellom sameiere om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går vedtekter foran husordensregler.

7.3 Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av vedtekter og husordensregler.

8. Endring av husordensreglene

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

House rules

for

Condominium Kolstien 3x



Boards email address – styret.kolstien@gmail.com

1. Introduction

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

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

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

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

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

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

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

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

2. General rules of conduct

2.1 The individual residents are obliged to ensure that they and everyone who is granted access to the flat or other areas in the condominium does not cause discomfort or inconvenience to the other residents.

2.2 Owners/users shall avoid causing unnecessary and unreasonable noise. Radio, television, stereos and other noises of hobbies, renovation and such should be kept low so as not to unnecessarily disturb other residents.

2.3 There must be peace in the house between 22.00 and 07.00. Knocking, sawing, grinding, drilling must, if necessary, be carried out between 08.00 and at 19.00 on weekdays, and between 09.00 and at 18.00 on Saturdays. It must be quiet on Sundays and public holidays.

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

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

2.4 Animal husbandry is only permitted after the application has been approved in writing by the board of the condominium. Consent can be revoked if the animal husbandry causes inconvenience or is a direct nuisance to other owners. The section owner is responsible and liable for compensation for any damage that the livestock may cause to a person or property, for example scratching up doors and frames, damage to flowers, plants, greenery, etc. The section owner undertakes to immediately remove excrement left by the livestock on the housing association's property, including stairs, roads, lawns, beds and the like.

2.5 Additional front/basement/attic door keys belonging to the condominium's key system can only be acquired with the knowledge of the board. Requisition forms are available from the board. The owner that orders new keys are billed for de cost for new keys.

2.6 It is not permitted to install a satellite dish, heat pump or similar on a balcony. Drying of clothes above railing height is not allowed. All loose objects on the balcony should be securely secured so they do not cause accidents. Cleaning carpets on the balcony is not allowed

Barbecuing on the balcony is not allowed.

3. Use of common rooms

3.1 The common rooms must not be used by any owners for other purposes than those for which they are intended.

3.2 Places, roads, stairwells, and common rooms like the attict and basement should be kept tidy at all times.

3.3 The front doors, basement doors and attic doors shall usually always be locked. Owners must follow their guests down and lock the door and turn off the hallway light. The hallway light should be turned off after 22:00.

3.4 Only strollers are allowed to be placed at the bottom of the common stairwell and hallway. Bicycles, skis, sleds etc. placed in basement rooms or the sheds. No other objects should be placed in the hallways outside the apartments.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sublease

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

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

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

5. Signage

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

6. Insurance claim

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

7. Violation of house rules

7.1 In the event of demonstrable damage to the condominium's common equipment and installations (property) because of non-compliance with the house rules, the financial liability of the owners(s) is imposed.

7.2 Disputes between owners regarding the understanding of house rules are settled of the board. In the event of a conflict, statutes take precedence over house rules

7.3 Residents are obliged to familiarize themselves with the content of statues and house rules.

8. Amendment of house rules

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

Postmottak Brannforebyggende fre. 2. mai, 11:35 (for 3 døgn siden)

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

Hei, Kirsten.

Viser til telefonsamtalen vi hadde angående rømning for Kolstien.

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

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

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

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

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

Ved videre spørsmål husk saksnummer 2023-264349

Mvh
Patrick-Olof Hernebäck
Brannforebygger
Bergen brannvesen
Brannforebyggende avdeling
Seksjon boligbrannsikkerhet



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte: 18 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 4 stk.

Hvilket utgjorde totalt 22 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Marie Louise Urdal.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Marie Louise Urdal.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps:

- Øyvind Berle
- Eirik Larsen

2. Årsberetning 2024

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

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Som styreleder ble Hans Berge valgt for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

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

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Hans Berge: styreleder valgt for 1 år i 2025

Kirsten Mjelde: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Øyvind Berle: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Trude Berg: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Ole Skjeggedal Fjæra: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Junu Normann: styremedlem valgt for 2 år i 2025

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

Eirik Larsen: varamedlem valgt for 1 år i 2025

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

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Tina Erstad
- Eirik Larsen

6. Låneopptak

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

Det ble stemt over følgende forslag til vedtak:

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

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

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

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

7. Endring av sameiets husordensregler punkt 3.5

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

JA: 18 stk.

NEI: 4 stk.

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

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

8. Drift av sameiets vaskerier

Det ble foretatt skriftlig avstemming:

JA: 16 stk.

NEI: 6 stk.

Vedtak:
Vaskeriene avvikles over tid i henhold til styrets anbefaling.

9. Innmeldt sak: Brann-/redningstau

Forslagsstiller ønsket at kun styrets forslag skulle stemmes over.

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

JA: 21 stk. Forslaget ble vedtatt.

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

10. Innmeldt sak: Varmepumper

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

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

16 stk. Forslaget ble vedtatt.

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

Protokoll for Sameiet Kolstien 3x

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

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

Årsmøte vil bli holdt i Erleveien 16, Landåstorget seniorsenter

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Garasjeanlegg

3 Balkonger

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

11.02.2025

Styret

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

2. Garasjeanlegg

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

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

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

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

3. Balkonger

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

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

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

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

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



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

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

Oppsummerte resultater:

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

Kalkyle:

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

Usikkerheter i prosjektet:

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

Finansiering:

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

Konklusjon:

Usikkerhet knyttet til finansiering og tillatelse av tiltak ift. byggesak og pågående reguleringsarbeider er redegjort for. Påløpte kostnader Norconsult: ca. 145,000.- (eks mva).
Norconsult kan etter ønske bistå videre med undersøking av alternativ finansiering- og gjennomføringsmodeller, samt andre analyser (mobilitet/trafikk) for videre avklaringer rundt mulighetene for å kunne realisere et prosjekt. Vi kan også vurdere muligheter for å etablere et enklere parkeringsanlegg kun på ekst. garasjetomt. Da i form av overflateparkering/carports el.

Mvh Pål Bjørkhaug
Norconsult Norge AS.

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

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

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

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

Nødvendig vedlikehold

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

Utvidelse av balkonger

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

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

Kostnadsestimat og finansiering

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

Budsjettkostnad pr balkong

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

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

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

Kepla AS Nesttunbrekka 95, 5221 Nesttun | Org.nr: 983 792 685 | Tel: 55 55 32 00 | E-post: firmapost@kepla.no | kepla.no

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

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

Den videre prosessen for prosjektet vil være som følger:

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

For styret i sameiet Kolstien 3X
Bergen 11.02.2025

Vedlegg:

1. Illustrasjoner av balkongutvidelsen.

Kepla AS Nesttunbrekka 95, 5221 Nesttun | Org.nr: 983 792 685 | Tel: 55 55 32 00 | E-post: firmapost@kepla.no | kepla.no

Illustrasjoner av balkongutvidelsen.



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



Alle fotomontasjer, tegninger og lignende i dette prospektet har opphavsrettslig beskyttelse i henhold til Lov

Kolstien Brl.

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

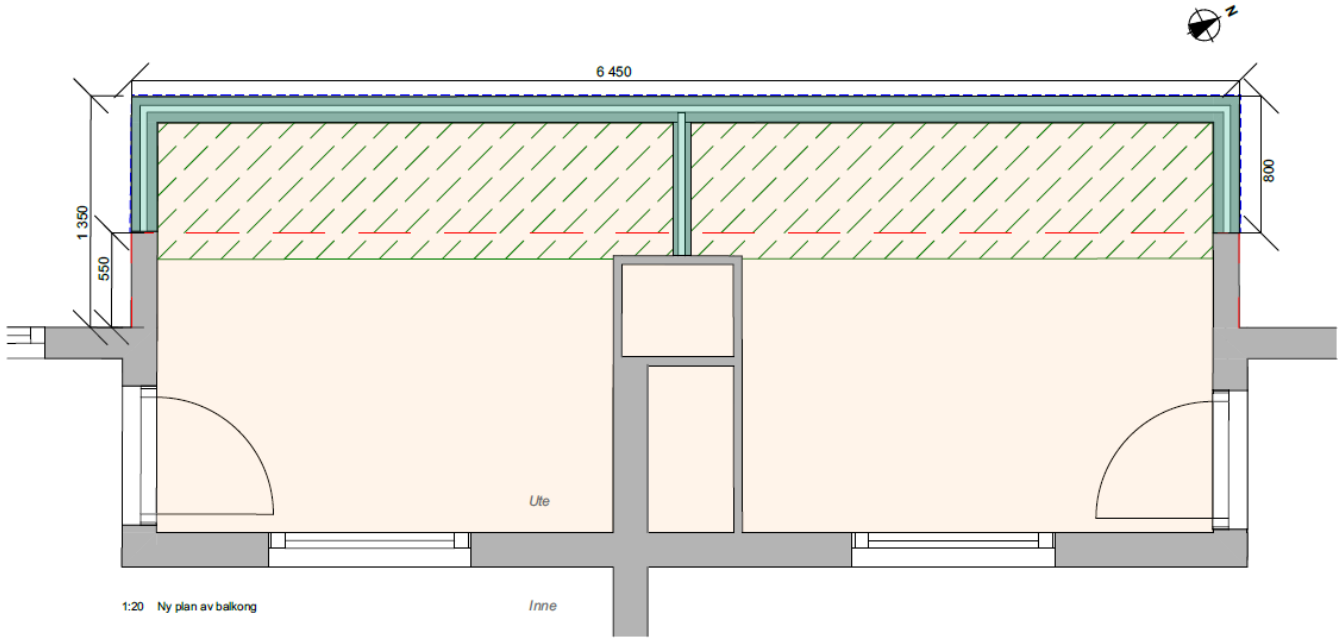


Illustrasjonen er kun ment som en visuell presentasjon og kan avvike fra faktisk utførelse

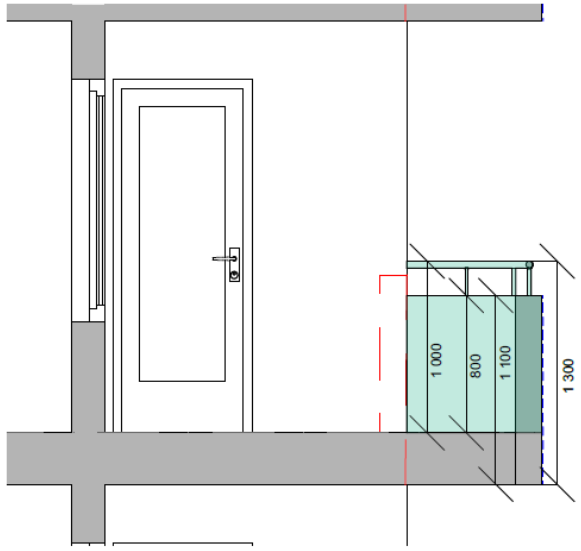


Illustrasjonen er kun ment som en visuell presentasjon og kan avvike fra faktisk utførelse

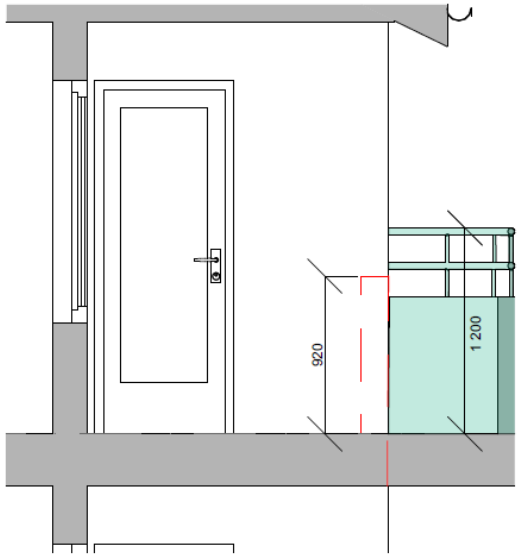
Gjelder bygg 1: Kolstien 5-15



1:20 Ny plan av balkong



1:20 Nytt Snitt Balkong



1:20 Nytt Snitt balkong toppetasjen

Tegningsnr.: Bygg 1-A-02
Revisjon nr.:
Type tegning: Nye Balkongdetaljer

NOTAT:
Mål må tas på stedet.
Se tegning Bygg 1_A-01 Ny Balkongfasade for mer informasjon.

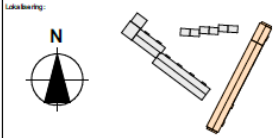


Fasadematerialer: Ny platekledning STENI Nature SN 190 og eksisterende grå-beige platekledning

Ny rød platekledning: STENI Nature SN 190
Eksisterende balkong. 0,92m høy
Nytt balkongareal: 4,9 m²
Totalt gulvareal (inkl. skillevegg): 14,7 m²
Nytt rekkverk

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:



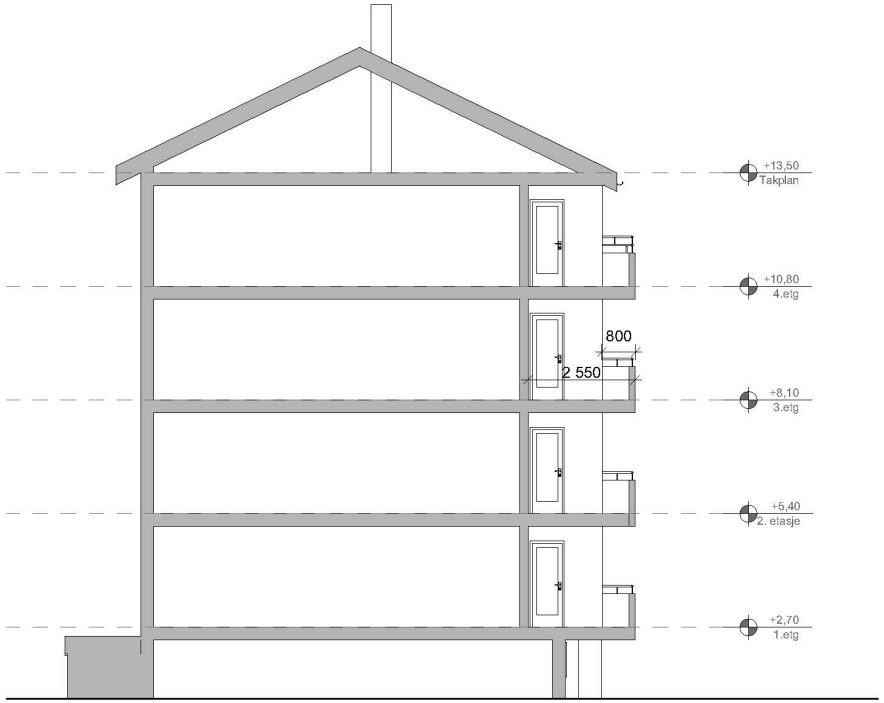
Prosjekteringsgruppen

● ARK:	Tippetue Arkitekter AS	Valkendorfsmenningen 39 5014 Bergen post@tippetue.no
○ RIB:	Rådg. ing. Bygg	RIB-veien 37 0000 RIB-byen Tlf: 000 00 000 rib@rib9ma.no
○ RIE:	Rådg. ing. Elektro	RIB-veien 37 0000 RIB-byen Tlf: 000 00 000 rie@rib9ma.no
○ RIV:	Rådg. ing. VVS	RIV-veien 37 0000 RIV-byen Tlf: 000 00 000 riv@rib9ma.no

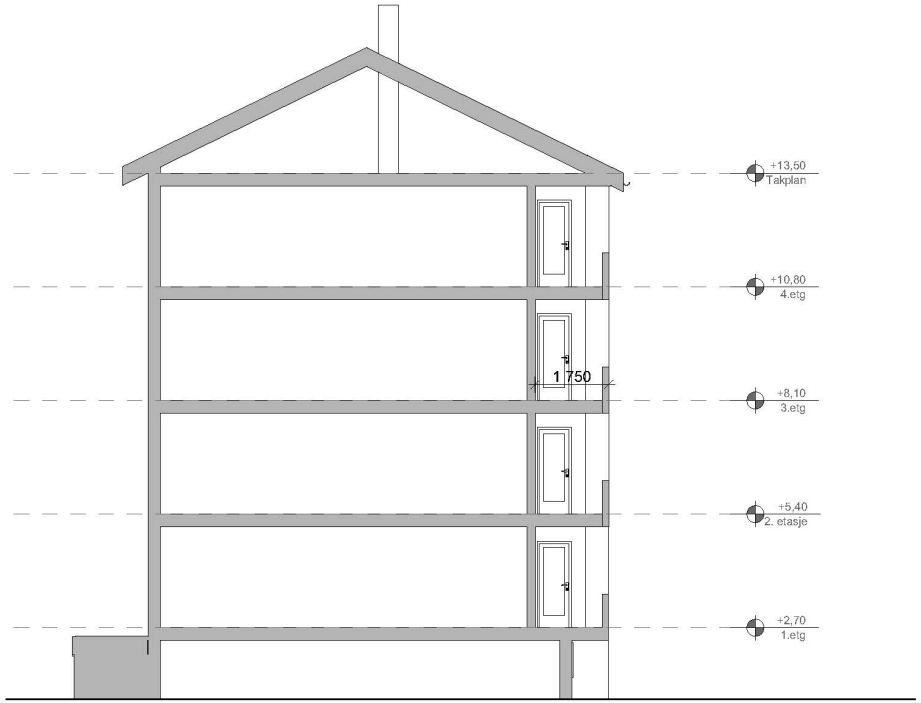
Fase: Rammesøknad

TIPPETUE ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: Sameiet Kolstien 3X
Godkjent:
Prosjekt: Kolstien 3x
Kolstien3a-f og 5-15
5097 Bergen
Bygg: Bygg 1: Kolstien 5-15
Filnavn: 241018_Kolstien_5-15.pln
Dato: 18.10.2024
Målestokk: 1:20
Kontroll utførende:
Gnr./Bnr./Festenr.: 161/1043
Sign.: MR
Kontroll: MSC
Prosjektnr.: 1032
Tegningsnr.: Bygg 1-A-02
Prosjektnr., for prosjektmenedatter.
Type tegning: Nye Balkongdetaljer



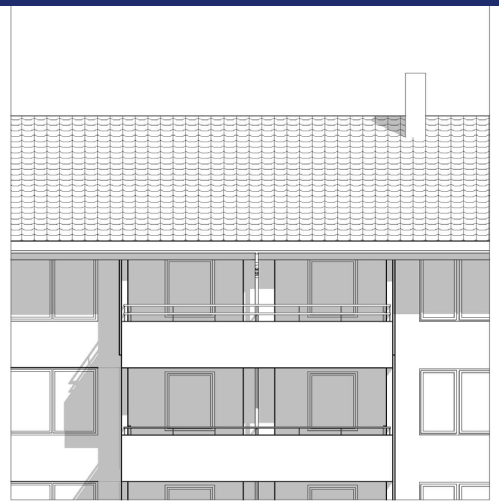
1:100 Nytt Snitt A



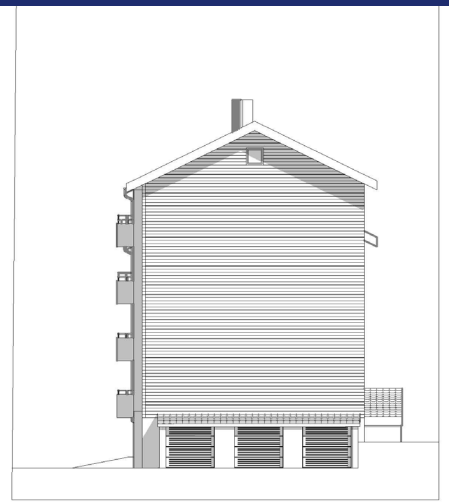
1:100 Eksisterende Snitt A

NOTAT:
Mål må tas på stedet.

Type tegning: **Snitt A**	Tiltakshaver **Sameiet Kolstien 3X**	Bygg **Bygg 1: Kolstien 5-15**	Prosjektnr.. **1032**	Dato **18.10.2024**	Gnr./Bnr./Festenr.. **161/1043**	Lokalisering:	Prosjekteringsgruppen ARK: Tippetue Arkitekter AS Vetrlidsallmenningen 29 5014 Bergen post@tippetue.no	Sign.. **MR** / Kontroll **AKJ**

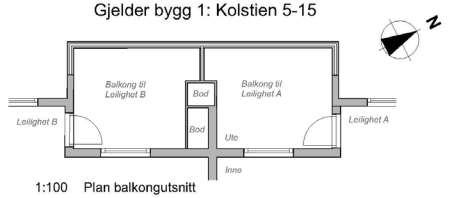


1:100 Utsnitt av balkongfasade med nytt rekkverk og håndløpere



1:200 Ny Fasade Sør

Gjelder bygg 1: Kolstien 5-15



1:100 Plan balkongutsnitt

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

Balkong m^2 totalt (ekskl. skillevegger): 13,4 m^2

Balkong m^2 nytt: 4,9 m^2

Rekkverk løpemeter:
- Håndløper (målt fra midtlinje): 8,580 meter totalt
- Toppetasjen: Dobbel håndløper + enkel håndløper i balkongskillet: 16,320 meter totalt
- Solid felt (målt ytterkant av foreslått utvidelse, inkl. nytt rekkverkskille mellom balkongene): 8,830 meter totalt



Fasadematerialer: Ny platekledning STENI Nature SN 190 og eksisterende grå-beige platekledning

NOTAT:
Mål må tas på stedet.
Se tegning Bygg 1-A-02 Nye Balkongdetaljer for mer informasjon.



1:200 Ny Nord-Vest Fasade

Type tegning: **Ny balkongfasade**	Tiltakshaver **Sameiet Kolstien 3X**	Bygg **Bygg 1: Kolstien 5-15**	Prosjektnr.. **1032**	Dato **18.10.2024**	Gnr./Bnr./Festenr.. **161/1043**	Lokalisering:	Prosjekteringsgruppen ARK : Tippetue Arkitekter AS Verftsallmenningen 29 5014 Bergen post@tippetue.no	Sign.. **MR**	Kontroll **AKJ**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kolstien 3x tirsdag 25.02.2025 kl. 18:00 - Erleveien 16, Landåstorget seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte 32 stk.

I tillegg ble det fremlagt 4 fullmakter

Til sammen var det 36 stemmeberettigede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Marie Louise Urdal valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som møtereferent ble Erlend Halseth valgt.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble valgt: Øyvind Berle og Tom Andersen.

2. Garasjeanlegg

Norconsult orienterte om prosjektet. Det ble også vist til informasjonsskriv om saken som var vedlagt innkallingen. Det ble stilt spørsmål fra salen til både styret og Norconsult.

Avstemmingen gjelder å gå videre med arbeidet tilknyttet garasjeanlegg. Det ble stemt JA / NEI til forslag til vedtak om at styret skal gå videre med arbeid knyttet til garasjeanlegg.

Det ble foretatt skriftlig avstemming, hvorav samtlige seksjonseiere inkludert fullmakter, stemte NEI.

Vedtak:

Styret går ikke videre med arbeidet knyttet til garasjeanlegg på nåværende tidspunkt.

3. Balkonger

Kepla hadde en gjennomgang av informasjonen knyttet til arbeidet om rehabilitering, samt utvidelse av balkongene. Det ble stilt spørsmål til både Kepla og styret. Nødvendig vedlikehold av balkongene er under styrets mandat å vedta. Det som skal stemmes over på dette ekstraordinære årsmøtet, er om seksjonseierne er for eller mot utvidelse av balkongene. Dersom det stemmes ja til utvidelse av balkongene, vil styret få fullmakt til å oppta lån. Det ble enighet om at styret skal undersøke flere muligheter vedrørende vilkår for låneopptak, samt individuell innbetaling i starten av prosjektet.

Saken krever 2/3 flertall av stemmene.

JA: 14 stk.

NEI: 22 stk.

Vedtak:

Det stemmes NEI for utvidelse av balkongene.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Kolstien 3x

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	10.03.2025
Protokollvitne	Stein Gaulen (sign.)	10.03.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Kolstien 3x
Kolstien 15
5097 BERGEN

Vår ref.: 829/24
Type: Frittstående seksj.sameier/andre sameier
Eiere: Agnethe Thorgrimsen-Stensvold, Øyvind Thorgrimsen-Stensvold

Fødselsdato eier: 27.08.1973
Fødselsdato medeier: 16.04.1975

Organisasjonsnr: 971 348 313 **Seksjonsnr:** 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 207,50**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 381
	Lån rehabilitering tak	493
Tilleggsytelser:	Dugnad	200
	Fiberbredbånd 1000/1000	31,50
Objekt:	RENHOL, 829/24 (126 - 24)	102

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	199 373	Gjeld siste årsoppg.:	192 796
Klient ajourf. lån:	14 736 277,60	Klient gj. s. årsoppg.:	14 226 163

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217461694, Handelsbanken Bergen Strandgaten
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 17.04.2026: 3 438 080
Andel av saldo: 52 419
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2042)

Lånenummer: 15160622986, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 17.04.2026: 11 298 198
Andel av saldo: 146 954
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2050)
25 år, annuitetslån
Rehabilitering av ballkonger

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Hans J. Berge
Adresse: BYGDAVEGEN 91
Postnr/-sted: 5499 ÅKRA
Telefon: Mob.: 93660936
E-post: styret.kolstien@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	192 796	Andre inntekter:	420
Annen formue:	17 838	Utgifter:	8 297		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 161/1043
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 111 484,00
Avg. reguleres: <ukjent>

Boligopplysninger:

Sameiet Kolstien 3x	**Vår ref.:**	829/24	**Fødselsdato eier:**	27.08.1973
Kolstien 15	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	16.04.1975
5097 BERGEN	**Eiere:**	Agnethe Thorgrimsen-Stensvold, Øyvind Thorgrimsen-Stensvold		

Organisasjonsnr: 971 348 313

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP616058

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2007
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 80

Fasiliteter:

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

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

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

OPPVARMING: Mulighet for vedfyring i alle boligene.

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

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

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Altibox.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Kolstien 3x	**Vår ref.:**	829/24	**Fødselsdato eier:**	27.08.1973
Kolstien 15	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	16.04.1975
5097 BERGEN	**Eiere:**	Agnethe Thorgrimsen-Stensvold, Øyvind Thorgrimsen-Stensvold		

Organisasjonsnr: 971 348 313

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Agnethe Thorgrimsen-Stensvold

Andelseiers underskrift

_____

Øyvind Thorgrimsen-Stensvold

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

vestbo

Informasjon til meglere/oppgjørskontor i forbindelse med oppgjør og overtagelse av Vestbo-bolig

Fakturering av eierskiftegebyr
Det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved forespørsel på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. (selv om forfall er etter den 1 i måneden)

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra. Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2026

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.729
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.725
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.725
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.938
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 5.044
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 5.044
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.943
Utlysing av bolig på forkjøpsrett - forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.406
Bruksoverlating/utleie av egen bolig	kr 1.313
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.943
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside - www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

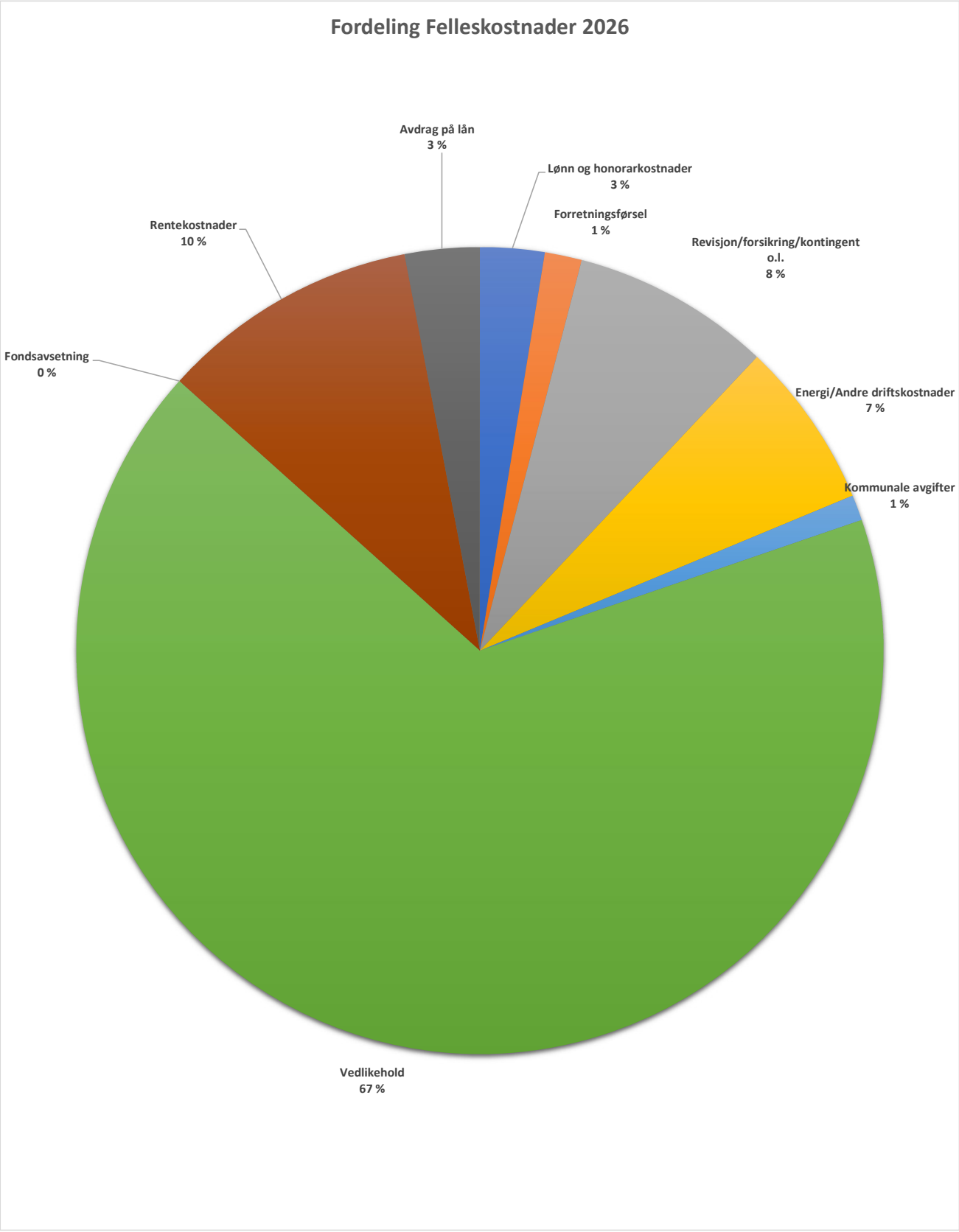
* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 18. desember 2025
Vestbo BBL

829 - Sameiet Kolstien 3x

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Kvittering for levert ordre: 1176757

Oppdragsnummer: 26260045
Matrikkel: 4601/161/1043/0/24
Adresse: Kolstien 15, 5097 BERGEN
Ordre bestilt: 2026-04-17 16:26:25
Ordre ferdig: 2026-04-17 16:55:33

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boligopplysninger fullstendig fra forretningsfører	4684,-
Total	4684,-

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 26260045
Ordrenummer: 9137289

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00161-1043-0000-024
Eiendommens adresse	Kolstien 15
Eier	Agnethe Andrea Thorgrimsen-Ste, Kolstien 15 , 5097 BERGEN N

År 2025 eksl. mva	13 546,80
Siste termin eksl. mva	3 400,06
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	0,00

Fakturaspesifikasjon

Opplysninger om eiendomsskatt fås på telefon 05556

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.
"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1477529KR	0.0026	3 841,00	960,25
Abonnementsgebyr vann	5065m2	7.71	937,74	236,36
Stipulert mengde vann	6585m3	11.44	1 808,96	455,95
Abonnementsgebyr avløp	5065m2	10.62	1 291,67	325,57
Stipulert mengde avløp	6585m3	15.64	2 473,09	623,35
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall minstepris 1tømm.pr uke	1 enhet	3089.34	3 089,34	772,33
Total eksl. mva			13 546,80	3 400,06

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Betalingshistorikk

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	4 158,51	0,00	4 158,51	0,00	0,00	20-02-2026	NEI

Renter og omkostninger

Renter				
Renter år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

Omkostninger				
Omkostn. år	**Utskrevet beløp**	**Betalt beløp**	**Saldo beløp**	**Beregnings-dato**
Ingen data funnet				

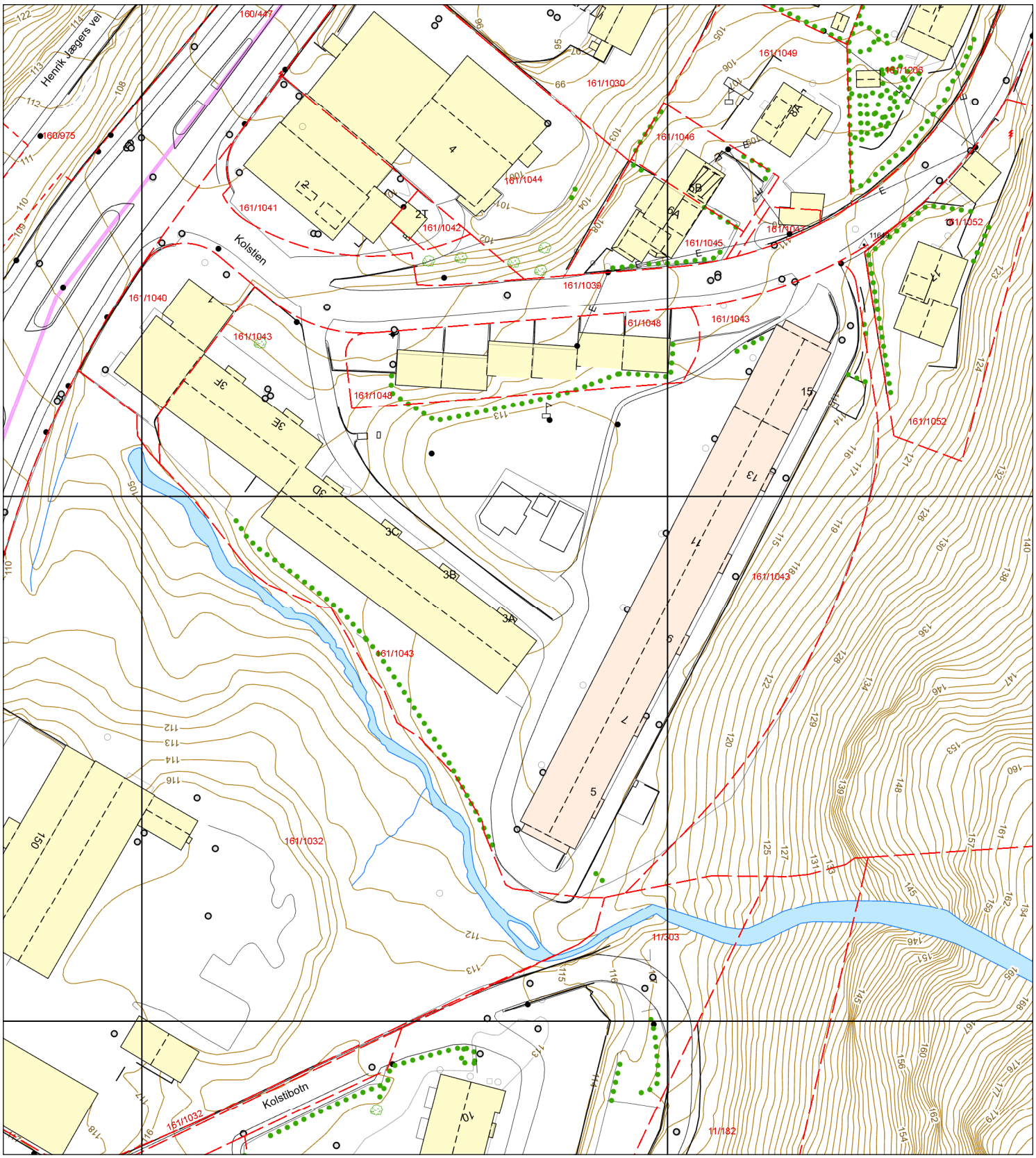
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 17.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1043/0/24
Adresse: Kolstien 15, 5097 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1043/0/0
Utlistet 20. april 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
260867036	Grunneiendom	0	Ja	9 472,1 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
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	16,8 %
70680000	35	Årstad. Gnr. 161, bnr. 1032 mfl., Nattlandsveien	202220644	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 20. april 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: 161/1043
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kolstien 15

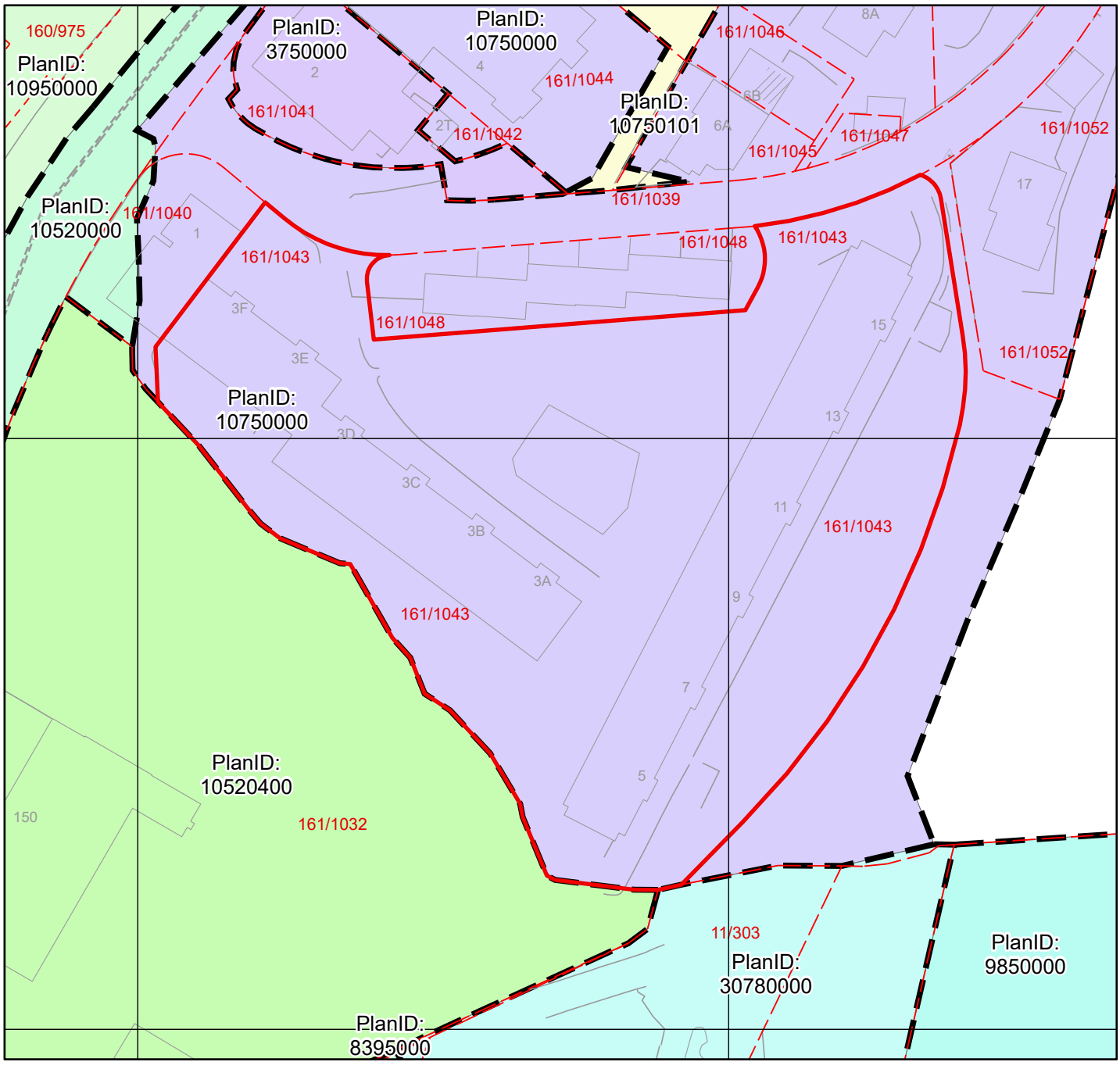
N

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): 30780000, 10520400, 10750000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

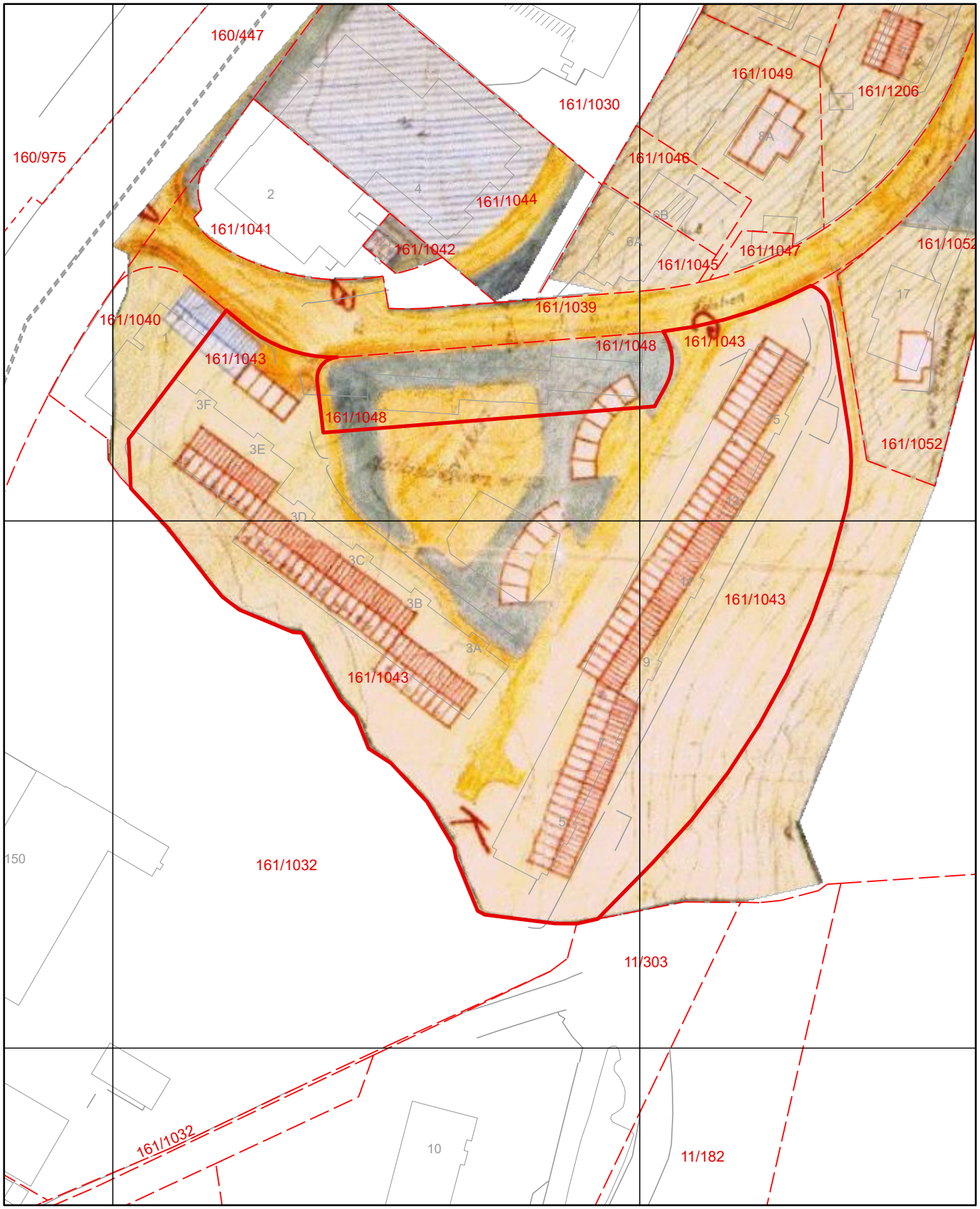
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043
Dato: 20.04.2026 Adresse: Kolstien 15

N

PlanID(er): 30780000, 10520400, 10750000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

M. 1-500.


NY BEBYGGELSE


GARASJER


GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE


LETT INDUSTRI


UTSKILTE TOMTER


BUTIKKER


PRIVATE GRØNTAREALER


FELLES —"—


EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 23. JUNI 1953

RETTET 10-8-1953.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

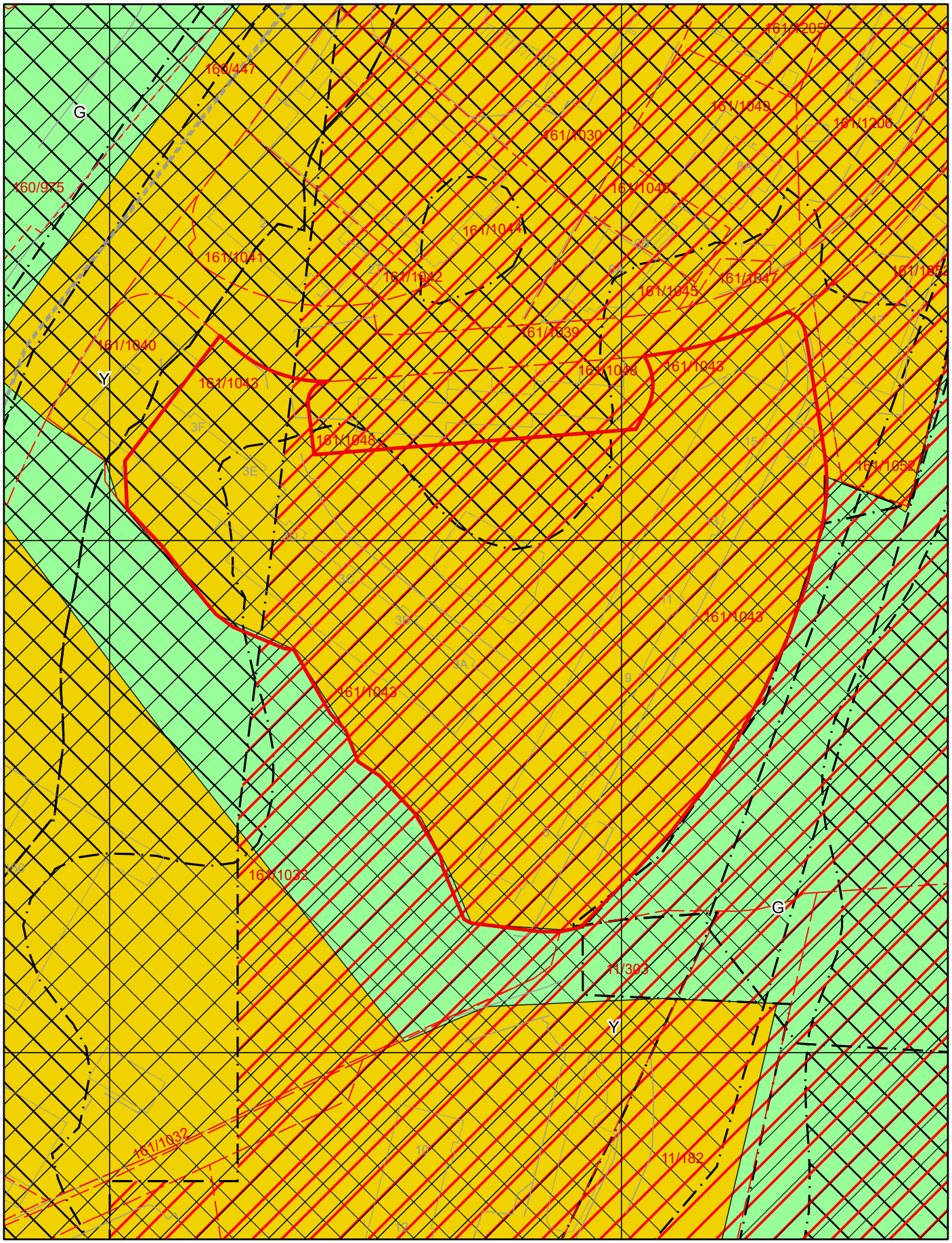
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043
Adresse: Kolstien 15

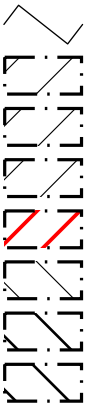
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.04.2026

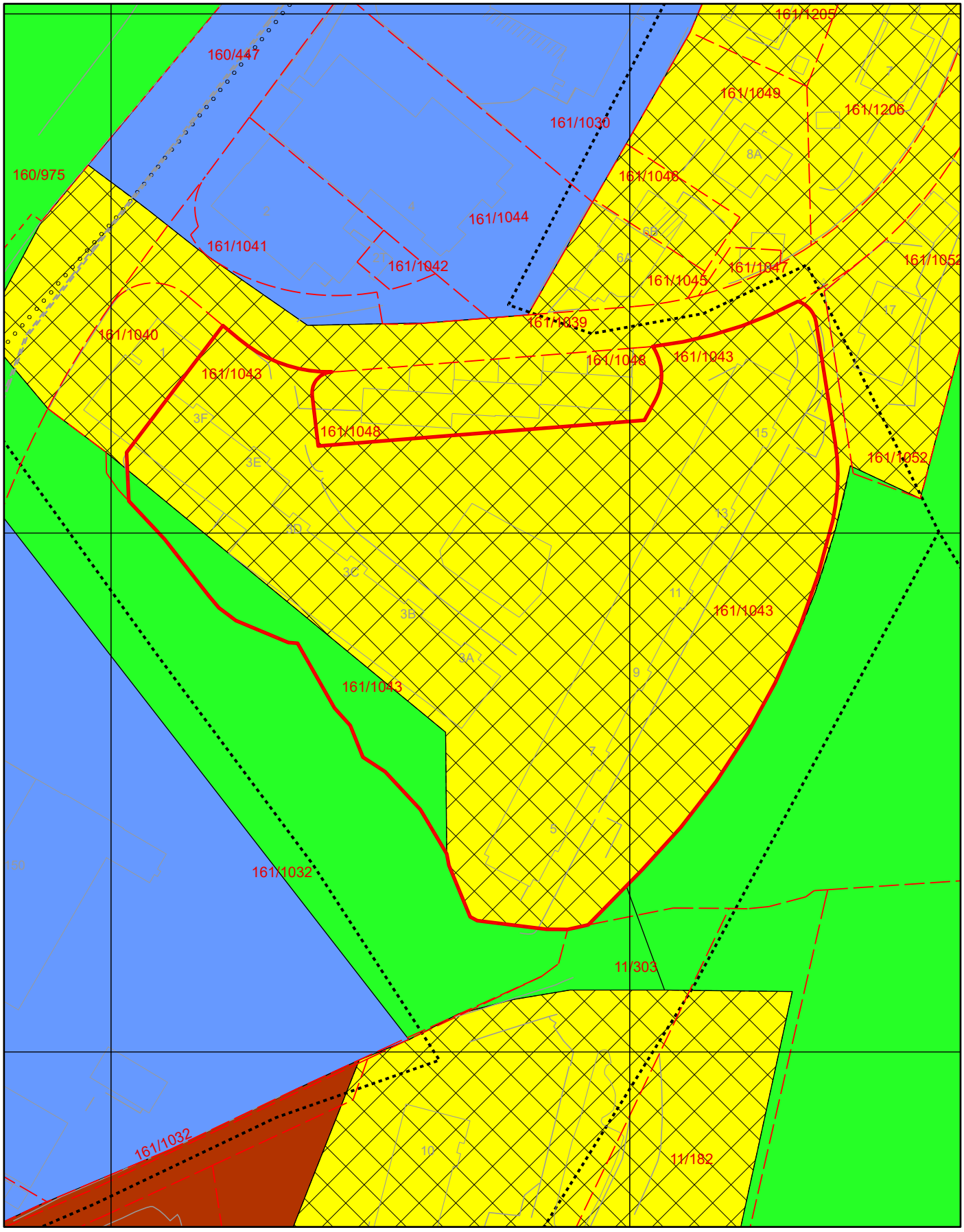
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1043
Adresse: Kolstien 15

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Industri (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Sendes herr bygningsinspektøren til underretning.

Arkitekt Aage Blich,
Torgalmenningen nr. 10,
H e r.

J.nr.1416/60.
PM/AG.

Ad: Kolstien nr.5,7, og 9,11, og 13,15. Gravetillatelse.

Herved gis tillatelse til å sette igang gravearbeidet på nevnte eiendom.

Tillatelsen gis på vilkår av:

1. At intet stöpearbeid eller annet byggearbeid foretas för der foreligger approbasjon av byggeanmeldelsen, eller der er gitt skriftlig tillatelse til å fortsette arbeidet.

   Eventuell söknad om slik tillatelse må være ledsaket av et ekstra sett tegninger og anmeldelseskjema.
2. At intet gravearbeid settes igang för bygningens beliggenhet er påvist av oppmålingsvesenet, som har fått oversendt Deres rekvisisjon.
3. At alt arbeid skjer på eget ansvar og at situasjonskertets bestemmelser og påbud etterkommes.
4. At spörsmål om andres rettigheter på tomten (vei, brönn, veiter e.likn.) samt byplanmessige spörsmål er brakt i orden för gravearbeidet er satt igang.
5. At samtlige naboer varsles.
6. At materialkontorets tillatelse til å sette igang arbeidet foreligger.

En gjör dessuten oppmerksom på:

1. Under arbeidets gang må bestemmelsene i bglvs.§§128-130 iakttas.
2. Eventuelle forstötningsmurer må anmeldes særskilt snarest.
3. Stoppes arbeidet for et lengre tidsrom enn 1 måned, må bygningskontrollen varsles skriftlig.

En gjör ennvidere oppmerksom på at en fra byplansjefen har mottatt skriv av 24/8- 1960, sålydende:

"Idet en viser til påtegning av 3. mars 1960 på situasjonskartet vedrörende ovennevnte eiendommer skal man for så vidt angår punkt 1 og 2 under Spesielle bemerkninger, foranlediget,

./.

av söknad om grave- og stikningstillatelse, uttale at det herfra ikke vil bli gjort noen innvendinger mot at det blir gitt grave- og stikningstillatelse idet det tas forbehold om at bygningssjefen overfor boligselskapet tar forbehold om at det ikke gis innflytningstillatelse för boligveien er opparbeidet og den nödvendige dokumentasjon for veigrunnen er framlagt."

Bygningssjefen tar herved det nevnte forbehold vedr. innflytningstillatelsen.

Bergen, den 24. august 1960.

Tom Doran.

F. Chr. Mohn.

Arkitekt Aage Blich.
Tørgalmenningen 10.
H e r.

Jnr. 612/60.
PM/ET.

Ad: Kolstien nr. 5 x. (5-7, 9-11-13 og 15).

Etter å ha mottatt den forlangte deklarasjon og de forlangte rettede tegninger har Deres byggeanmeldelse av 21/3-1960 angående oppføring av bolighus på ovennevnte eiendom vært forelagt bygningsrådet som under 12/6-1961 fattet slikt vedtak:

" Bygningsrådet fant å kunne godkjenne byggeanmeldelsen når følgende krav etterkommes:

1. At bygningen får brannsikker innredning etter bglvs. § 93.
2. At der blir tilfredsstillende atkomst til bygningen for brannvesenets stigebiler.
3. At der mellom trappehus og bodinnredning i kjeller blir brannsluse med 2 selvlukkende godkjente branndøre -30.
4. At søppelnedkastene utføres etter bgfskr. kap 31 og lukkemekanismen for døren til nedkastet således får løst håndtak slik at døren ikke kan åpnes av uvedkommende.
5. At det mellom trappehus og loft blir selvlukkende branndør -30, og tak over trappehus ildsikkert beskyttes på undersiden.
6. At der på loftet anbringes en tversgående ½-steins vegg midt mellom alle trappehusene. Denne vegg må føres opp under sukledningen som må ildsikkert beskyttes på undersiden i en lengde av 1 meter på begge sider av brannveggen. Eventuell dør i disse veggene må være selvlukkende branndør -30.
7. At takgesimsen ildsikkert beskyttes på undersiden.
8. At ventilasjonen utføres etter gjeldende regler for ventilasjon. Avtrekk i éntrékan sløyfes på betingelse av at det anvendes dørspalter mot soverom og bad.
9. At dører og luker i tilfluktsrom utføres utadslående.

10. At fiteluke utføres splintsikre.
11. At det mellom kjøkken og oppholdsrom anbringes dør.
12. At det redegjøres for alle spørsmål vedrørende varmeisolasjon overfor bygningsinspektøren før arbeidet settes i gang.
13. At tilsynsrådet for byens utseende godkjenner eternittype og farger.
14. At vilkår i á jourført situasjonskart av 3/3-1960 med påtegninger etterkommes og hvor det henvises til avsnitt for spesielle bemerkninger vedrørende atkomstvei, innflytning, etc. Kotehøyde for sokkel for 3 etasjes blokk skal være 113,90 og for resterende del 114,10.
15. At det avgis deklarasjon for felles ledninger.
16. At fremspring i gavler for innredning av garasjer blir høyst 1,80 m.
17. At bestemmelser i bygningslov, vedtekter etc, etterkommes med mindre det spesielt er søkt om dispensasjon og sådan uttrykkelig er gitt."

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Bergen, den 30. september 1961.

Tom Doran.

F. Chr. Mohn.

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

15/2-62

JNR.	MOTTATT
000464	- 8 FEB. 62
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Rolf Kongsb Tork. Dage Bleie

under 21/3. 1960 anmeldte boligbygg på Kolstien 5x (5-15)

er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 7/2. 1962.

p.o. Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Kolstien 5x (5-15) nr. ..... er undersøkt.

Der kan ..... gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 12. februar 1962.

ordfører.
K. Schnitler
fung.

1000. 6-56 B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. Kolstien 5x.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 21 mars 1960 fra hr. Rolf Langlo v/ arkitekt Aage Blich approberte byggeforetagende:

3-4 etasjes murbygning er lovlig - jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 12 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg. 10	8. etg.
1. etg. 12	5. „	9. „
2. „ 12	6. „	10. „
3. „ 12	7. „	11. „

Dessuten Elektr. vaskerianlegg, 46 stk. komb. bad og w.c.er.

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

Bergen den 1. april 1965.

Herman Schi (sign.)
bygningsinspektør.
(kons.)

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

Bergen den 2/4 1965

Tom Doran (sign.)
bygningssjef

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

KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200504974 Dok.nr.
Mottatt 18. 04. 2005
Avdeling/kontor:
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr.:

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

Kommunens saksnr

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

☒ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
161	1043				

Adresse	Postnr	Poststed
Kolstien 5-7,9-11,15	5097	Bergen

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger	E	-	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Opticonsult AS	Navn: Sameiet Kolstien 3x v/Dagfinn Mjelde
Adresse: Storetveitveien 98	Adresse: Kolstien 5
Postnr: 5020 Poststed: Bergen	Postnr: 5097 Poststed: Bergen
Organisasjonsnr: 986 432 744 Telefon: 55275000	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid): 55 28 40 66
Kontaktperson: Leif Teigland Mobiltelefon: 93 44 86 40	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks: 55 27 50 01	E-postadresse:
Dato: Underskrift:	Dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: ROLF A. SELSENG	Gjentas med blokkbokstaver: Dagfinn Mjelde

Vedlegg nr: A- 1 | Kommunens saksnr:

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr: 161 | Bnr: 1043 | Festenr | Seksjonsnr | Signering - ansvarlig søker

Adresse: Kolstien 5-7,9,11,15 | Postnr: 5097 | Poststed: Bergen

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: | Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☑ Nei | Dersom ja, vedlegg referat | Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner

Vedlegg nr B -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan | Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet beskriv

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Bebyg-gelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	4		
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: | Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja | Avstand m | ☑ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja | Avstand m | ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) | Vedlegg nr I -

© NBR nr 5175 Juli-2003

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

			Vedlegg nr
Grunnforhold pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Miljøforhold pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☐ Ja ☑ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
			4

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☑ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode
142

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

© NBR nr 5175 Juli-2003

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/foretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Opticonsult

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200504974 Dok.nr. 3
Mottatt 08.06.2005
Avdeling/kontor: BYBY66-BYGGSAKSAVDELINGEN
Saksbehandler: GSSA
Offentlig: -
Arkiv nr: 5210

Bergen kommune,
byggesaksavdelingen
Allehelgensgt. 5
5016 Bergen

Deres ref.: 200504974/2 GSSA

Vår ref.: Leif Teigland
Pr.nr.: 54076000.99.02

Dato: 08. juni 2005

Vedr.Klage på avslag vindusskifting
Sameiet Kolstien 3x G.nr.161, B.nr.1043

Styret i sameiet har enstemmig besluttet å klage på avslaget vedrørende utskifting av vinduer. Styret mener at avslaget er helt urimelig ,idet det som oppnås ved avslaget er av klart mindre betydning enn de fordeler som vil bli oppnådd ved at søknaden imøtekommes. Dette belyses og begrunnes videre i det følgende.

Etter klagers mening tilfredstiller den omsøkte vindusskifting " rimelig skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene." Det kan opplyses at samtlige blokker i rimelig nærhet har vinduer oppdelt i tre og to fag, også den andre blokken som hører til sameiet.(se foto).

De praktiske hensyn ved vindusutskiftingen vil ha særlig stor betydning for beboerne, i og med at vinduene kan vaskes fra innsiden. Klager vil også bestemt hevde at "byggverkets ytre" ikke under noen omstendigheter kan sies å ha spesielt stor "historisk" eller "kulturell" verdi.

Klager er av den oppfatning at dersom denne blokken skal være spesielt vernet mot endringer i form av praktiske løsninger som at de store vinduene byttes med to og tre rams vinduer med samme karmstørrelse som eksisterende vindusutsparring, da må de fleste hus og bygninger i Bergen kommune være "verneverdig". Dette er jo slett ikke tilfelle.

Opticonsult
Storetveitvegen 98 – 5072 BERGEN – Tlf. 55 27 50 00 – Fax 55 27 50 01 – e-post: post@opticonsult.no
Instanes AS • Paradis Prosjektering AS • Svenkerud AS • Thunes Partners AS

Klagers største problem med eksisterende vinduer er at beboerne ikke kan foreta vindusvask, uten store ekstra kostnader.
Blokken har 4 etasjer og det er i praksis kun de som bor i 1 etasje som har mulighet til å vaske vinduene selv.
På grunn av at det er gressplen langs hele fasaden og helt inn til bygget, må vindusvasken foregå fra lift. Det har her vært vanskelig å få firmaer til å påta seg arbeidet nettopp på grunn av gressplenen, samtidig som det har vært umulig å kjøre liften på plenen når det har vært langvarig regn, eller den har vært dekket av snø. Dette er problemer som sameiet også vil få eliminert ved den planlagte vindusutskifting.

Etter klagers oppfatning vil tiltaket ha en god estetisk utforming og er absolutt "i samsvar med tiltakets funksjon".
De nåværende vinduene , som er ca 42 år gamle og i dårlig forfatning, er modne for utskifting.
Den valgte løsning har også superenergi glass som vil gi en energibesparende effekt.
Klager føler det helt urimelig at man skal få avslag på utbedring og standardheving av blokken, når man samtidig i stor grad - og i minst like stor grad som andre - ivaretar hensynet til omgivelsene og det estetiske.

Vi vedlegger fotos som viser hvordan fasaden ser ut i dag, og foto som illustrerer hvordan fasaden vil presentere seg etter gjennomføring av det omsøkte tiltaket.
Det vedlegges også fotos av den andre blokken i sameiet Kolstien 3A-F som allerede har vinduer som dem som er omsøkt for Kolstien 5-15, samt fotos fra blokker i nærheten.
Videre vedlegges detaljer av innsetting og plassering i vegg samt beskrivelse av vindustypen som er tenkt brukt.

Vi håper med dette at saken vil bli positivt avgjort til Sameiets beste, og at saken vil få en rask behandling.

Med vennlig hilsen
Opticonsult

Leif Teigland

Vedlegg: Stk 6

SITUASJONSKART OVER

KOLSTIEN NR.5-7, NR.9-11-13 OG NR.15 *blokk I.*

BERGEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
STRØMGATEN NR. 10

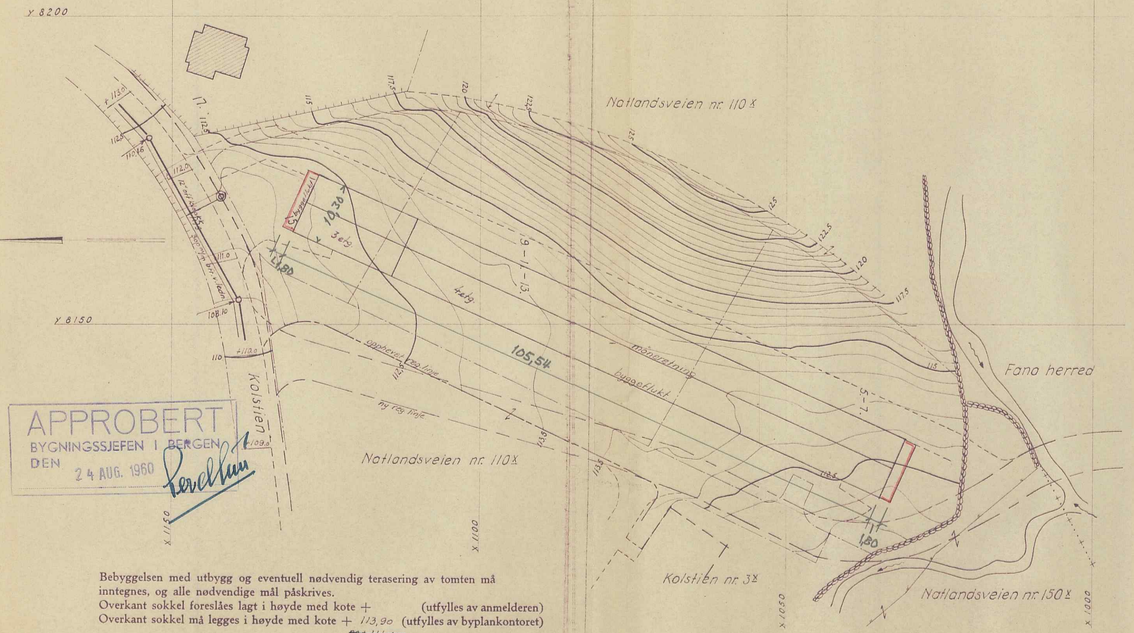
AREAL 4.468,1 m² KARTREF: S.0.93 I

BYPLANKONTORETS J.nr. S. 390 /59 C
OPPMÅLINGSVESENETS J.nr. 144/59

OPPMÅLINGSVESENET			
Oppt. Nov 1959	Tracet	Kontr.
av: N.R.	H.S.	

M = 1:500 Ekv. = 0.5 m

MOTTATT
20 MAJ 1960
BYGNINGSSJEFEN



APPROBERT
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
DEN 24 AUG. 1960

Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terasering av tomten må inntegnes, og alle nødvendige mål påskrives.
Overkant sokkel foreslåes lagt i høyde med kote + (utfylles av anmelderen)
Overkant sokkel må legges i høyde med kote + 113,90 (utfylles av byplankontoret)

Rettledning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldelsen må utformes på grunnlag av dette kart samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.

Anmeldelsen skal innleveres til bygningssjefens kontor. Naboene må varsles på forhånd.

Intet arbeide — her i innbefattet gravings- og sprengningsarbeide — må igangsettes før det foreligger skriftlig tillatelse fra bygningssjefen.

Utstikkingen skal rekvireres hos bygningsinspektørene.

Beliggenhet og høyder skal påvises og kontrolleres av oppmålingsvesenet.

Forstøtningsmurer og gjerder må anmeldes særskilt vedlagt tegninger i 3 eksemplarer til bygningssjefen.

Byggeanmeldelsen skal være vedlagt 4 eksemplarer av situasjonskartet.

Hvis byggearbeidet ikke er satt i gang innen 1 år fra situasjonskartets utstedelsesdato, må det søkes om fornyelse før arbeidet på tomten settes i gang.

Bestemmelser.

1. Byplanrådet har i møte den 29/1-1960 fattet følgende vedtak:
"Byplanrådet godkjenner plaseringen av det sist innsendte byggeprosjekt i samsvar med tegninger som medfulgte arkitektens skriv av 24.10.1959. Med hensyn til byggehøyden finner rådet å måtte fastholde at den nordligste del av bygningen bare oppføres i 3 etasjer i samsvar med vedtatt reguleringsplan."
2. Den angitte møneretning og byggeflukt skal følges.
3. Det kan bygges i 3 og 4 etasjer. Kfr. kartet.
4. For strøket gjelder byplanvedtektene for Kolstien.

Opplysninger:

1. Veisjefen har i sin påtegning av 10/2-1960 anført:
"Regulerte veihøyder for Kolstien langs tomten er innlagt på kartet. For boligveien - som forutsettes å bli bygget privat - må det foreligge plan med høyder før byggeanmeldelsen approberes. Overflatevann fra tomten og fra boligveien må ikke ledes ut i Kolstien. Reparasjon etter graving i offentlig vei skal utføres av veivesenet for byggherrens (rørleggerens) regning."
2. Vannverkssjefen har i sin påtegning av 23/2-1960 anført:
Vanntilførsel og kloakkavløp for det prosj. bygg kan ordnes ved tilknytning til off. ledninger i Kolstien. For fellesledninger må der tinglyses erklæring vedr. tilsyn og vedlikehold. Utkast til erklæring vedlegges. For vannforsyningen må der anordnes trykkreduksjonsventil. Bekke- og overflatevann må kanaliseres eller/og bortledes på byggherrens bekostning etter planer godkjent av Bergens vann- og kloakkvesen."
3. Ferdigattest må ikke gis før de deler av tomten består av er sammenføyet til en eiendom.

Anmeldelse for sammenføyning sendes i 3 eksemplarer til byplansjefen på eget skjema som utleveres ved undertegnedes kontor.

Spesielle bemerkninger.

1. Det tas forbehold om at stikninga- og gravetillatelse ikke vil bli gitt før det er skaffet tilfredsstillende og betryggende sikkerhet for at den regulerte boligveien vil bli opparbeidet før det gis innflytningstillatelse.
2. Før arbeidet med boligveien tar til må det dokumenteres at den nødvendige veigrunn er erverret fra Natlandsveien nr. 110 x.

Byplansjefen i Bergen, den 3. mars 1960.

Olav Nesse

Wilhelm Cato Tønnessen.

Jnr. S. 181/60.
EH/ab.

P å t e g n i n g .

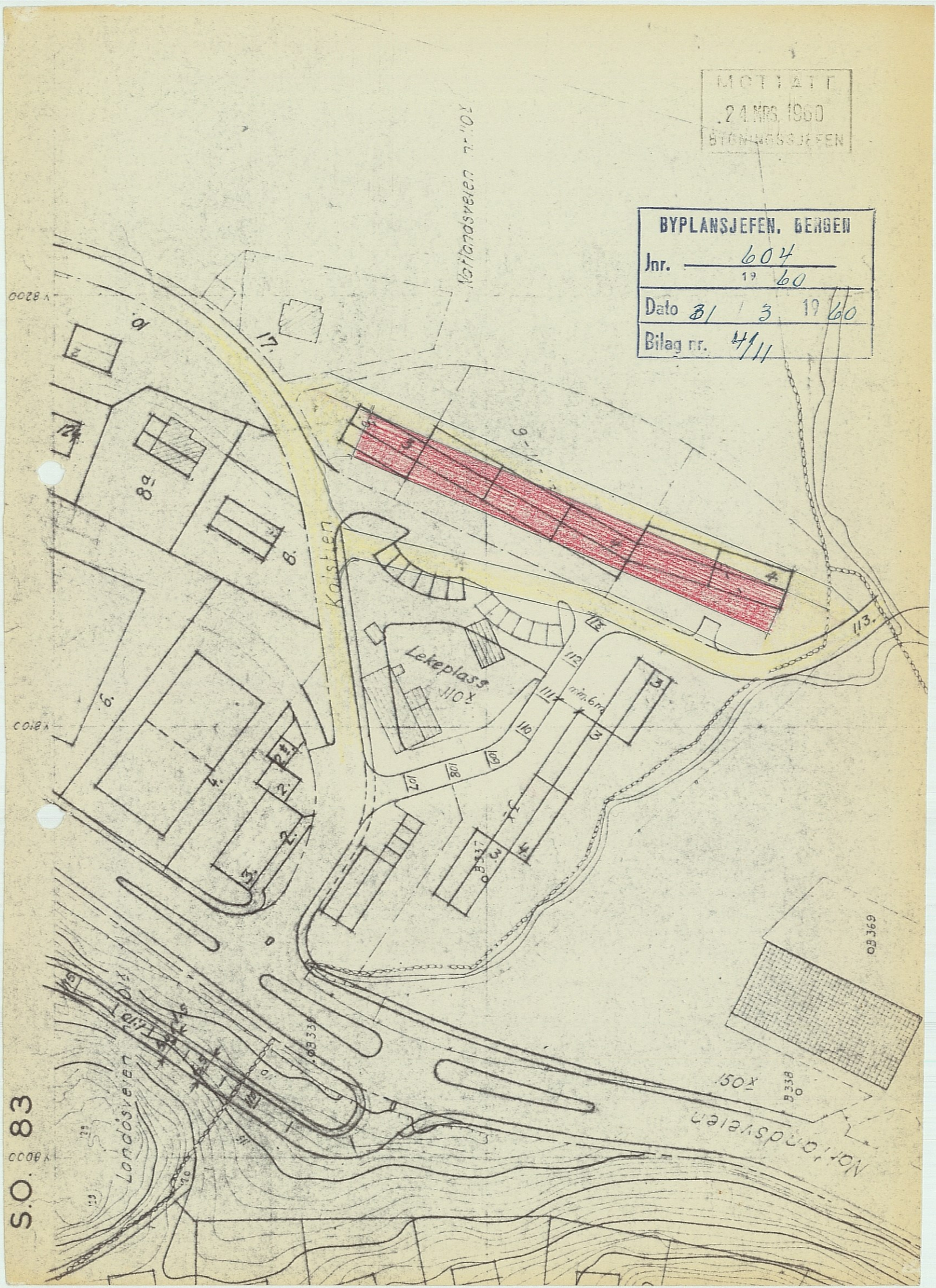
1 Byplansjefen har i skriv av 18. mai 1960 godkjent det omsökte framspring på ca. 1,8 m i hver gavl for innredning av garasjer i kjeller.
2 Overkant sokkel på den del av blokken som skal oppföres i 3 etasjer, må ikke overskride kote + 113,90. For den reseterende del av blokken fastsettes overkant sokkel til kote + 114,10.
3 For övrig vises til situasjonskartets tekst datert 3. mars 1960.

Byplansjefen i Bergen, den 19. mai 1960.

Olav Nesse.

Eirik Herland

Eirik Herland.


MOTTATT
24 NOV. 1960
BYPLANSJEFEN
BYPLANSJEFEN. BERGEN
Jnr. 604
19 60
Dato 31 / 3 19 60
Bilag nr. 4/11
Kolstien
Lekeplass
110 x
min. 6 m
Landåsveien
Nattlandsveien
150 x
S.O. 83

Dessuten bemerkes:

BYGGEANMELDELSE

(Nybygg)

MOTTATT
24 MRS. 1960
BYGNINGSSJEFEN

Til
Bygningssjefen

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 612
1960

eiendom nr. Kolstien 5-7 og 9-11-13 og 15

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

Situasjonskart i mål 1:1000 og 1:500
Planer, snitt og fasader.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132,3:

J. Hegrenes, Kolstien nr. 17
L. Jørgensen, Natlandsveien nr. 124
Fana Kommune

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 604
19 60
Dato 31 / 3. 1960
Bilag nr. 2/11

Tegn. in triplo

Bergen den 21. mars 1960 ~~195x~~

Byggherre.	Anmelder.	Ansvarshavende.
Høyesterettsadvokat Rolf Langlo	Aage Blich	Ingeniør Arne Sande

adr.: Torvalm. 10

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Se vedt. åpen bebyggelse — Avstand fra nabo 10 m

§ 48, 62. Atkomstvei fra Kolstien

§ 75. Se vedt. åpen bebyggelse.

Ubebygd areal minst 4 m utstrekning	3.386,6 m²	Tidligere bebyggelse	m²
Dessuten ubebygd	m²	Prosjektert —«—	1.081,5 m²
Samlet ubebygd areal	3.386,6 m²	Samlet bebygd areal	1.081,5 m²
		Eiendommens samlede areal	4.468,1 m²

HJR 958

§ 132, 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet	fjell
§ 132, 1 d.	Avledning av vann	til offentlig ledning i Kolstien
§ 61.	Vanntilførsel	fra do. do.

Der skal redegjøres for:

1. *Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).*
2. *Ledningers fall og dimensjoner (profiler).*
3. *Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).*

§ 79, 80, 81,	Fundament, grunnmur, isolasjon	betonglabanker, støpt og isolert grunnmur.
§ 71, 72, 75 og 114. Se vedt. åpen bebyggelse	Bygningens høyde	6,60 m
§ 74.	Etasjeantall	4
§ 80, 83, 113.	Yttervegger	Lett bindingsverk - høyverdig isolert med utv. Eternitpanel - innv. Gibsonitplater.
§ 82.	Innervegger	betong bærende mellomvegger - lettvegger av tre med Gibsonitplater.
§ 67.	Altaner, karnapper o. a. framspring	til alle leiligheter
§ 87.	Takkonstruksjon og tekningsmateriale	sperretak av tre tekket med røde panner.
§ 73, 114.	Arker, tårn o. a. oppbygg	ingen
Bgfsk. kap. 25.— 26.	Gulvkonstruksjon	jernbetonggulv - linoleum
§ 104.	Beboelsesroms høyde, areal og lysflate	2,50 m

§ 104.	Beboelsesrom på loft	ingen
§ 104.	Beboelsesrom i kjeller	do.
§ 105—108.	Arbeidsrom og birom	Vaskeriavdeling og disp. rom i kjeller.
§ 109—112.	Privet, W. C. og andre utrom	W.C. og bad til hver leilighet. Mat- og vedbod i kjeller. Klekammer på loft.
§ 132.	Bygningens anvendelse	til beboelse
§ 132, 2.	Særlige konstruksjoner	ingen
§ 89—93.	Trappeanlegg	jernbetongtrapp med terrasso.
§ 94.	Heiser	ingen
§ 101.	Røykpiper	9" pipe - 4 ovner på hvert løp.
Bgfsk. kap. 30.	Avtrekkspiper, ventilasjon	Anbringersystem fra kjøkken og bad. Elektriske vifter i vaskeri. Friskluft ved ventiler i yttervegg.
Bgfsk. kap. 28.	Ildsteder, røykrør	1 fra hver leilighet
§ 66, 69.	Gatelinje, sokkel, resalit	
§ 68.	Utvendige trapper, lyskanaler	ved inngangsdør
§ 69, 148.	Innhegning	Ikke innhegnet.

Vedlegg 1



Del av fasaden på Kolstien 5-15,
med skisse av oppdelte vinduer som kan åpnes/snues og vaskes fra innsiden.



Samme del av fasaden på Kolstien 5-15,
med de nåværende faste vinduene som må vaskes fra utsiden

Vedlegg 2

Blokk 5 i rekken 5 – 15 med orginale vinduer



Blokk 3A i rekken 3A – F med endrede vinduer







Vedlegg 3

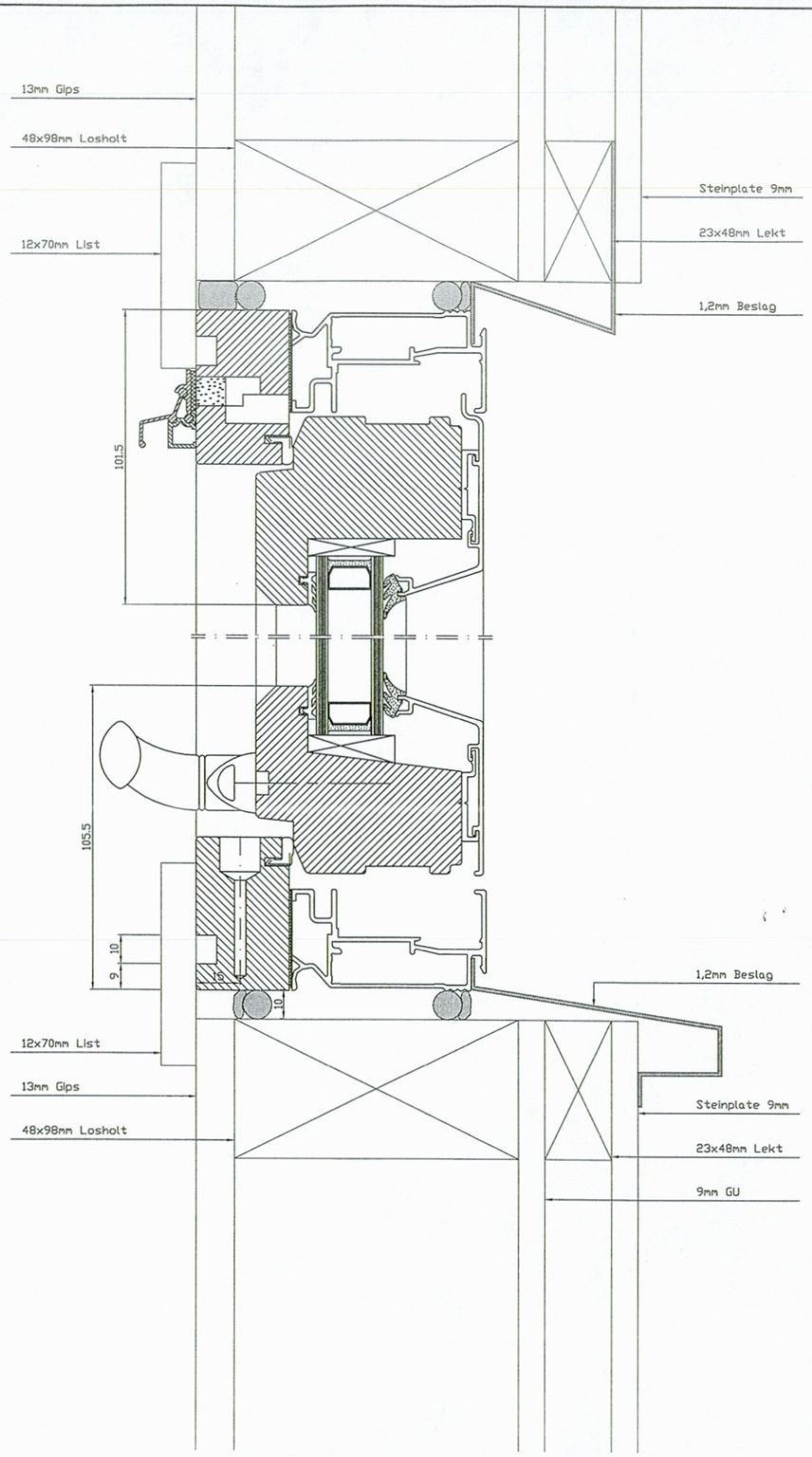
Kolstigaten

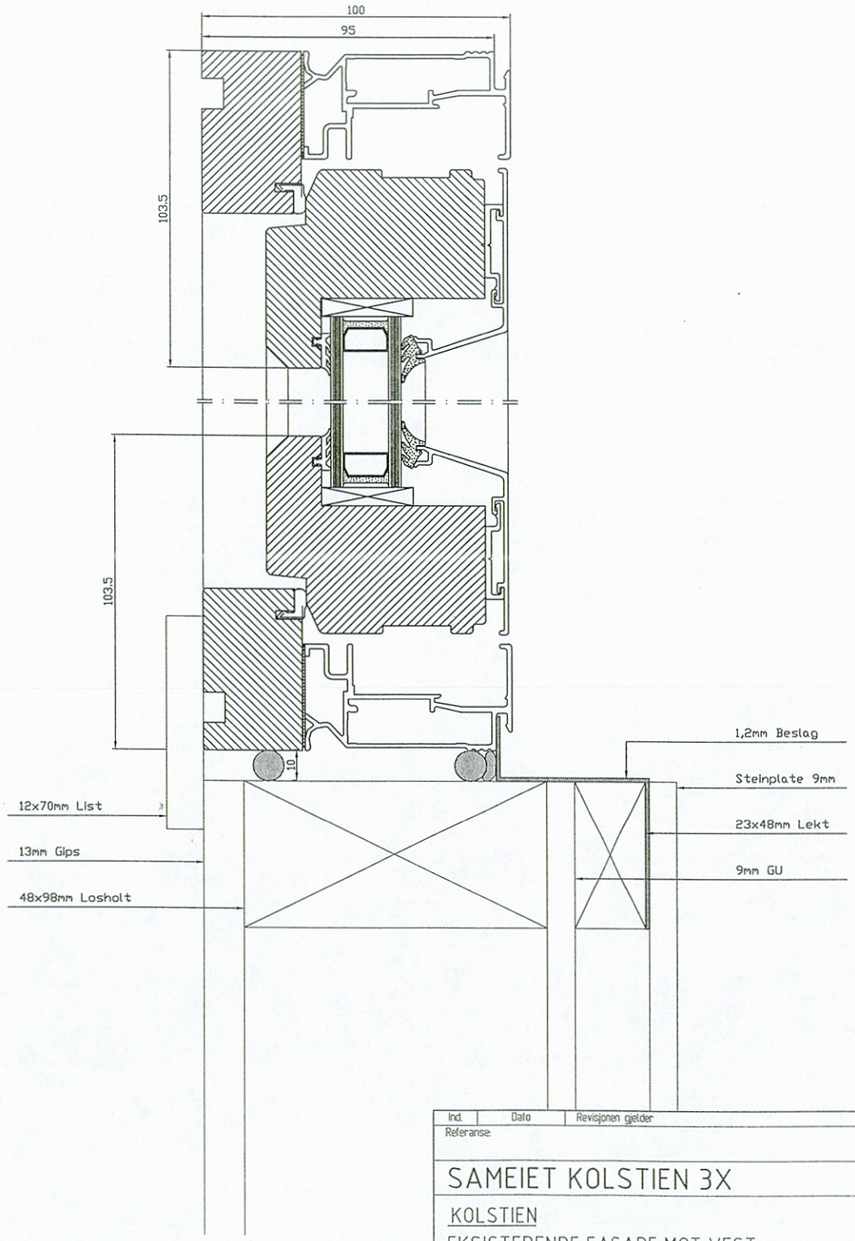
Vedlegg 4



Prosjektnr:	Tegningsnr:	Rev. ind:
5407	-002	

Vedlegg. 5





Ind.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.	Godkj.
Referanse:			Originalformat: A3		

SAMEIET KOLSTIEN 3X

KOLSTIEN

EKSISTERENDE FASADE MOT VEST
NYE VINDUER I FASADE MOT VEST
DETALJER VINDUSINNSETTING

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- FORESPØRSEL
- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- SKISSEPROSJEKT

Opticonsult

Instanes AS • Parads Prosjektering AS • Svenkerud AS • Thunes Partners AS

Opticonsult AS
Storetveitvegen 98
N-5072 Bergen
tlf. 55 27 50 00
faks. 55 27 50 01
www.opticonsult.no

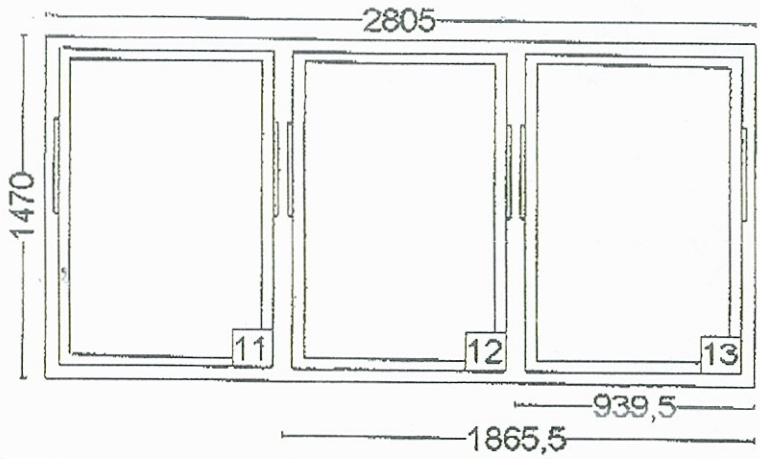
Oppdragsansvarlig	Målestokk	Prosjektnr:	Tegningsnr:	Rev. ind:
L. Teigland	1:2	5407	PA 4 002 (Fag Tegntyp Tegnnr.)	

Tegninger for 506903

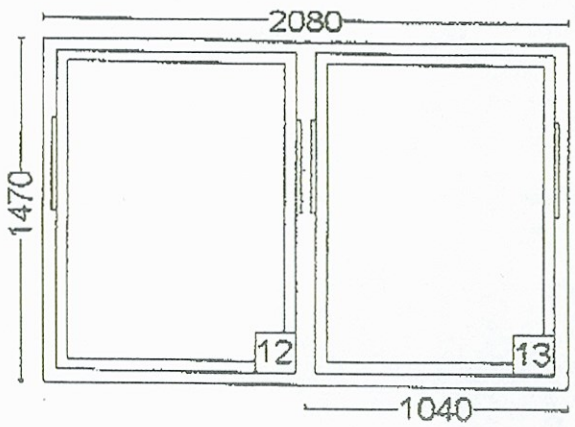
506903 Pilkington Norge AS

RAL

V1



V2





UTSNITT AV EKSISTERENDE FASADE MOT VEST



UTSNITT AV NY FASADE MOT VEST

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev. ind.:
5407	-001	.

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200504994 Dok.nr.: 1
Mottatt 19.04.2005
Avdeling/kontor:
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr:

Ind.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.	Godkj.
.	.	.	.	.	.

Referanse:

Originalformat: A2

SAMEIET KOLSTIEN 3X

Kolstien

EKSISTERENDE FASADE MOT VEST
.NYE VINDUER I FASADE MOT VEST
.

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- FORESPØRSEL
- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- SKISSEPROSJEKT

Opticonsult
Instanes AS • Paradis Prosjektering AS • Svenkerud AS • Thunes Partners AS

Opticonsult AS
Storetveitvegen 98
N–5072 Bergen
tlf. 55 27 50 00
faks. 55 27 50 01
www.opticonsult.no

Oppdragsansvarlig:	Mål:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev. ind.:
L. Teigland	1:100	5407	. . - PA 4 001 (Lokalisering Etasje / Fag Tegn.typ. Tegn.nr.)	.

Opticonsult AS
Storetveitvegen 98
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200504974/4 GSSA	BYG - 5210	05.08.2005

TILLATELSE I ETT TRINN
Klage tatt tilfølge
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Eiendom	Gnr 161 Bnr 1043
Tiltakets adresse	Kolstien 3 A
Tiltakets art	Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Sameiet Kolstien AS

Etat for byggesak og private planer gav, den 23.05.2005, **avslag** på søknad om tillatelse til å endre eksisterende vinduer i vestfasaden på eiendommene Kolstien 5, 7, 11, 13 og 15, med hjemmel i plan- og bygningslovens(pbl) §§ 20-6, 74 nr 2 og 92,
Etaten mottok, den 08.06.05, klage på dette vedtaket og har valgt å se på saken på nytt.

SAKSGRUNNLAGET:
Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til å erstatte eksisterende hele fastvinduer med nye vinduer oppdelt i flere felt. De nye vindusfelten er delt vertikalt i 2 og 3 felt.

Planstatus:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr 10750000 – *Kolstien gård -,* stadfestet 28.01.1954. Videre omfattes eiendommen av kommunedelplan (KDP) – *Landås-,* og ligger innen for Planområde III. Område er avmerket på plankartet som "*Boligområde der stadfestet reguleringsplan gjelder*".

Nabovarsling:
Det er i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, andre ledd, første punktum, søkt om fritak for varsling til nabo og gjenboere da de naboer som blir berørt av tiltaket er en del av sameiet, og er gjort kjent med tiltaket gjennom ekstraordinært sameiemøte.

Administrasjonens merknader :
I avslaget av 23.05.5 ble det under punktet **Spesielle forhold** redegjort for følgende. "*Etaten vil*

overfor søker fremholde at det innsendte tegningsmateriale er for lite illustrerende i forhold til tiltaket. Søknaden sier ingen ting om materialbruk og farge."

Etaten har nå mottatt utfyllende materiale; illustrasjoner av tiltaket og en utfyllende beskrivelse av materialbruken. (H-vinduer i aluminium som utvendig er lakket hvite RAL 9010)

Etaten har med bakgrunn i det innsendte materiale vurdert søknaden på nytt og vi finner tiltaket til langt på vei å imøtekomme intensjonen i kommunedelplan – Landås- og pbls §§ 92 og 74. nr2. Vi tar derfor klagen tilfølge.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn, mottatt Etat for byggesak og private planer 18.04.05, til å endre eksisterende fastvindu i vestfasaden til nye vindu med vertikal oppdeling. De største vinduene får tre vertikale felt, de mindre 2 vertikale felt. Vindus størrelse er uendret. Vedtaket gjelder eiendommen Kolstien 5, 7, 9, 11, 13 og15.

Fritak fra nabovarsling:
I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, annet ledd, første punktum, gies fritak for varsling til eierne av nabo eiendommene da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Tiltaket:
Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde	
Opticonsult As	SØK	Ttkl. 2
Optikonsult As	PRO/KPR	Rehabilitering av fasade Ttkl. 2
Pilkington Norge as	UTF/KUT	Montering av vindu. Ttkl. 2

Kontrollform:
Godkjennes som omsøkt.

Ansvar:
Godkjennes som omsøkt.

Øvrige opplysninger:
For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:
Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak

godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Anmodning om ferdigattest :
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Ved endringer i forhold til tillatelsen, skal det innsendes oppdatert situasjonsplan og tegninger samt underretning om tiltakets plassering.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200504974.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Guro Svenningsson Sandnæs
overarkitekt

Vedlegg: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi: Sameiet Kolstien 3x v/Dagfinn Mjelde Kolstien 5 5097 Bergen.

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Opticonsult AS
Storetveitvegen 98
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200504974/2 GSSA	BYG - 5210	23.05.2005

AVSLAG PÅ SØKNAD

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendom	Gnr 161 Bnr 1043
Tiltakets adresse	KOLSTIEN 3 A
Tiltakets art	Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Sameiet Kolstien AS

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§20- 6, 74 nr 2 og 92 **avslås** søknad om tillatelse til å endre eksisterende fastvindu i vestfasaden til nye vindu med en tredelt, vertikal oppdeling på eiendommen Kolstien 5, 7, 9, 11, 13 og15. (Jf. Kommunedelplan Landås § 4.4.)

SAKSUTREDNING
Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til å erstatte eksisterende store fastvinduer med nye vinduer. De nye vinduene er delt vertikalt i tre felt.

Planstatus:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr 10750000 – *Kolstien gård -,* stadfestet 28.01.1954. Videre omfattes eiendommen av kommunedelplan (KDP) – *Landås-,* og ligger innen for Planområde III. Område er avmerket på plankartet som *"Boligområde der stadfestet reguleringsplan gjelder".*

Nabovarsling:
Det er i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, andre ledd, første punktum, søkt om fritak for varsling til nabo og gjenboere da de naboer som blir berørt av tiltaket er en del av sameiet, og er gjort kjent med tiltaket gjennom ekstraordinært sameiemøte.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5 • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

Administrasjonens drømerknader:
Det omsøkte bygget, Kolstien 5 til15, er en del av Sameiet Kolstien 3X. Bygningene som inngår i dette sameiet, er eksempler på etterkrigstidens blokkbebyggelse (lamellbebyggelse fra 1960), lange smale lavblokker(4-5 etasjer) plassert i et "landskap" av grønne areal.
Man ønsker nå å erstatte de eksisterende vinduene i fasaden mot vest. Denne fasaden består av store rene vindusflater som gir bygget et enkelt uttrykk hvilket passer sammen med byggets øvrige knappe/nøkterne detaljer. De nye vinduer er delt opp i to eller tre vertikale vindusenheter.

Tiltaket berører forholdet til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-6, 74 nr2 og 92.

Etter pbl § 92 tredje avsnitt gjelder lovens § 74 nr 2 ved endring og oppussing av bestående byggverk, og vider skal kommunen se til at " *historiske, arkitektoniske eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre, så vidt mulig blir bevart*"

I følge pbl § 74 nr.2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det etter kommunenes skjønn tilfredstiller rimelig skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne loven skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.
Bestemmelsene har en viktig funksjon når det gjelder å sikre at det ved nyoppføringer og om/på-bygginger blir skapt byggverk som passer inn i forhold til omgivelsene og eksisterende bygningsmasse, slik at strøkets og/eller byggets helhetskarakter ikke blir ødelagt.

Pbl § 20- 6 sier at "*Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.*"
Eiendommen ligger, som nevn over, innenfor KDP Landås Planområde III, hvor det i fellesbestemmelsene § 4.4 heter" *Alle søknader om endring av fasader, herunder kledningsmateriale og detaljering, som berører etterkrigstidens blokkbebyggelse, skal vies spesiell oppmerksomhet. Så langt som mulig, skal det opprinnelige uttrykk, opprinnelig farge, opprinnelig vindusstørrelse og opprinnelige fasader forøvrig bevares eller søkes erstattet ved løsninger som avviker minst mulig fra de opprinnelige.*

Ved det omsøkte tiltaket endres fasadeuttrykket i vesentlig grad. De store vindusflaten blir nå delt opp i tre, fremtredene, vertikale felt som vil frata fasaden det åpne, enkle uttrykket den fremdeles har.
Administrasjonen har vurdert det omsøkte tiltaket til ikke å i møtekomme intensjonene i de ovennevnte paragrafer.

Spesielle forhold:
Etaten vil overfor søker fremholde at det innsendte tegningsmateriale er for lite illustrerende i forhold til tiltaket. Søknaden sier ingen ting om materialbruk og farge.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

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

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200504974.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

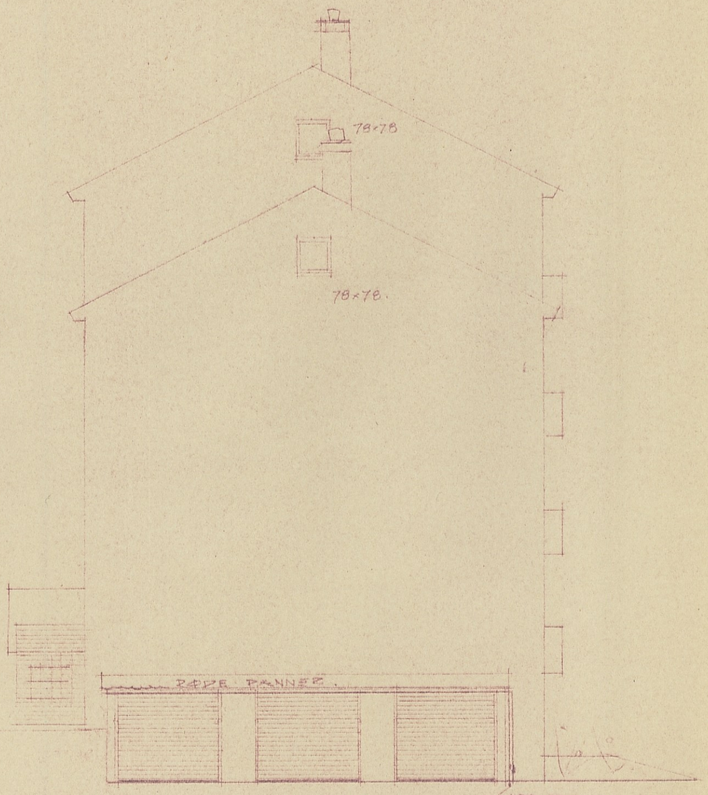
Trygve Sæle
seksjonsleder

Guro Svenningsson Sandnæs
saksbehandler

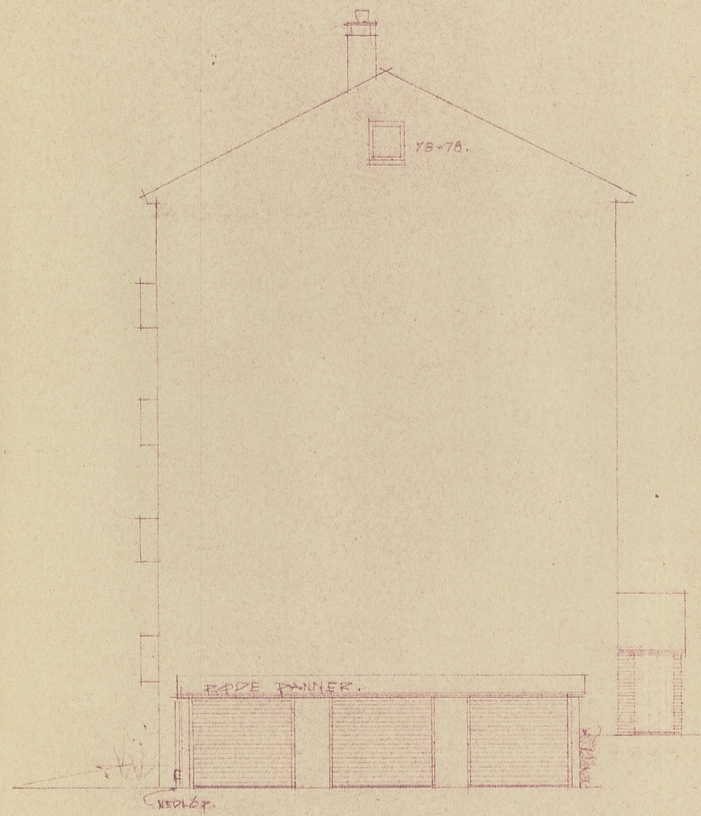
Vedlegg: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi: ~~<Navn/adresse på parter og andre som skal underrettes>.~~

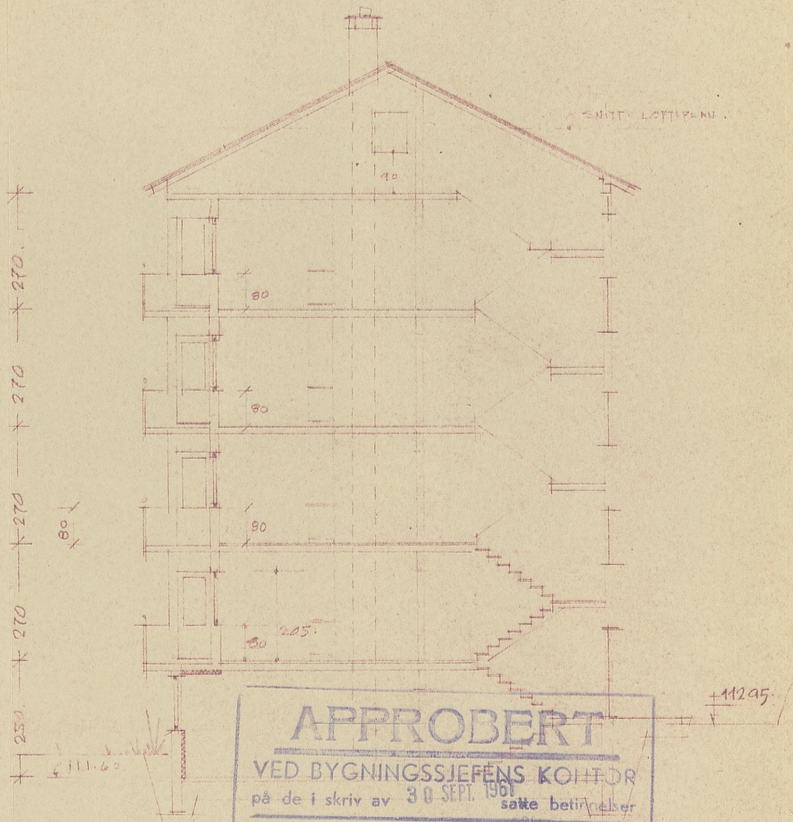
MOTTATT
- 5. JUN. 1961
BYGNINGSSJEFEN



FASADE NORD.



FASADE ØST.



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30 SEPT. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 3 OKT. 1961
ATTESTERES

KOLSTIEN 5-7 og 9-11 og 13.
GAVLFASADER - SNITT.

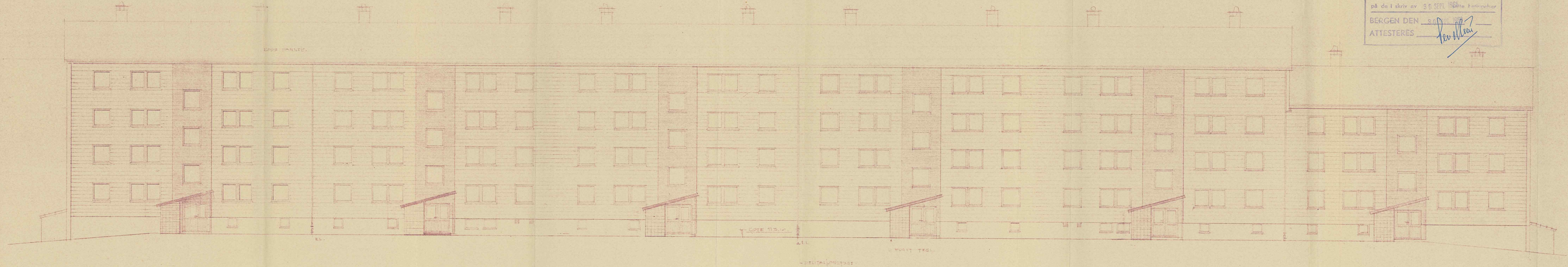
Blad 4.

Mall: 1:100

AAGE ELICH
Arkitekt MNAL
BERGEN

Tegn. 16-3-60

Rev.



MOTTATT
- 5 JUN 1961
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30 SEPT 1960 dato nevnte tegninger
BERGEN DEN 30/5 1961
ATTESTERES

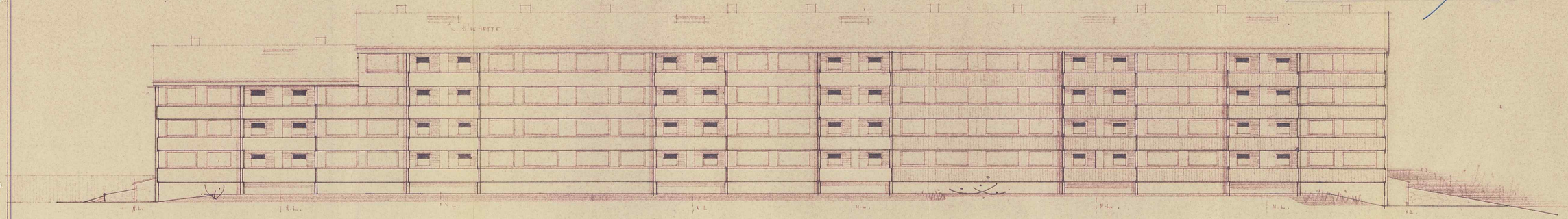
LØKSTIEN 5-7 og 9-11 og 15.
FASADE MOT ØST.
6.

BLOKK - I

Mål 1:100			Dato 15-3-60
1/1			

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 8 SEPT. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 8 SEPT. 1961
ATTESTERES

MOTTATT
- 5. JUN. 1961
BYGNINGSSJEFEN

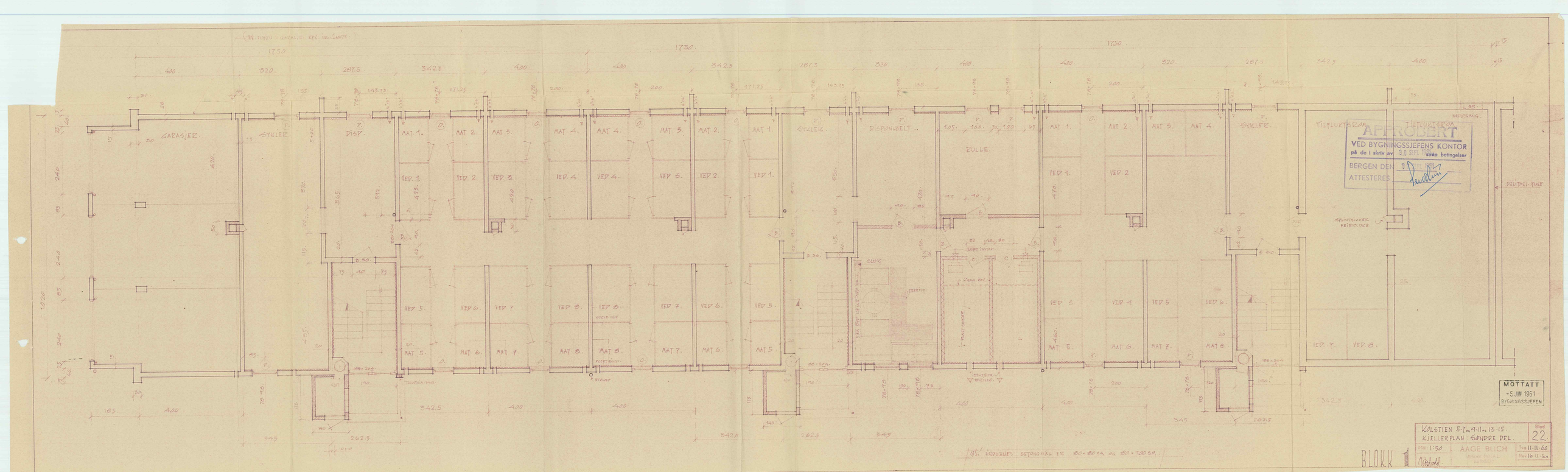


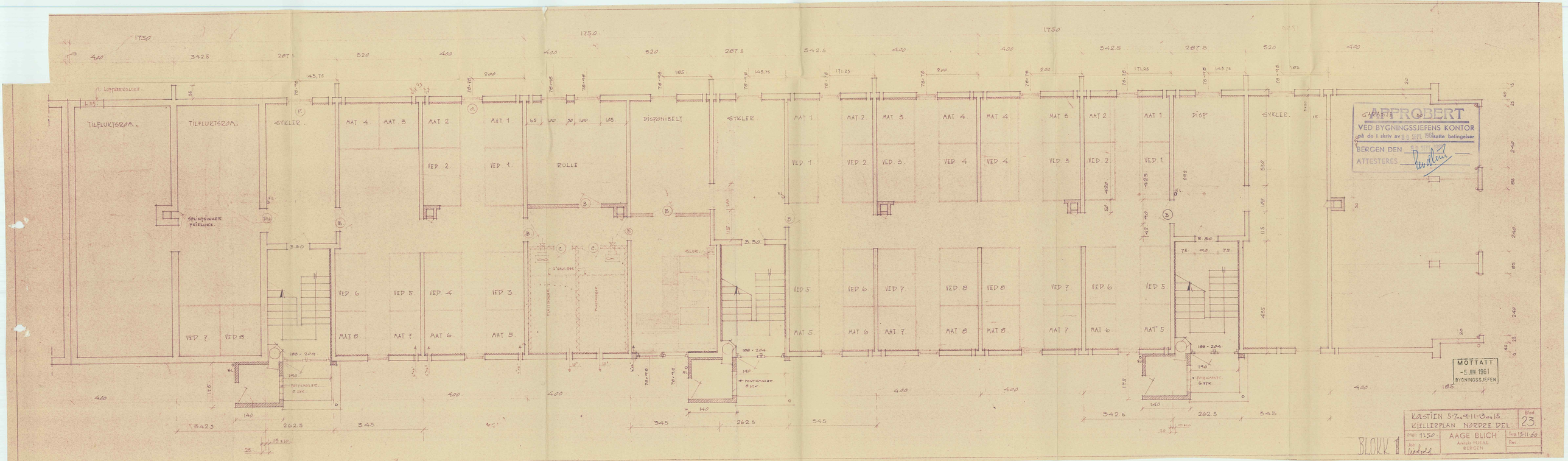
FASADE MOT VEST.

KOLSTIEN 5-7 og 9-11 og 15.
FASADE MOT VEST.

1:200

AAGE ELICH
Arkitekt M.N.A.L.
BERGEN


GARASJER.
SYKLER.
DIST.
MAT 1.
MAT 2.
MAT 3.
MAT 4.
VED 1.
VED 2.
VED 3.
VED 4.
VED 5.
VED 6.
VED 7.
VED 8.
MAT 5.
MAT 6.
MAT 7.
MAT 8.
SYKLER.
DISPONIBELT.
ROLLE.
TILFLUKTSROM
SPLINTSIKRE PRESENNER
SPLINTSIKRE PRESENNER
TILFLUKTSROM
SPLINTSIKRE PRESENNER
1750.
400
320.
287.5
342.5
171.25
143.75
200
165
345
262.3
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 9.9 SEPT 1960 satte betingelser
BERGEN DEN 9
ATTESTERES
MOTTATT
-5 JUN 1961
BYGNINGSSJEFEN
KOLSTIEN 5-7 m 9-11 m 13-15
KJELLERPLAN - SØNDRE DEL
Blad 22.
M 1:50
AAGE BLICH
Tegn 11-11-60
Rev 16-11-60
BLOKK



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30 SEPT. 1960 satte betingelser
BERGEN DEN 30 SEPT. 1960
ATTESTERES

MOTTATT
-5. JUN 1961
BYGNINGSSJEFEN

KÅSTIEN 5-7-9-11-13 og 15
KJELLERPLAN NØRDRE DEL
Blad 23
Mål 1:50
AAGE BLICH
Arkitekt MAAL
BERGEN
Tegn. 13.11.60
Dato
Kontrollert

UTV. KARMÅL. 291 × 158.

UTV. KARMÅL. 115 × 138

UTV. KARMÅL. 115 × 138.

UTV. KARMÅL. 219 × 158.

UTV. KARMÅL. 291 × 158.

BEKSTNING 85cm

BEKSTNING BEAM

KIST.

KLAFF.

SKUFF-SEKS.

MAT.

SKUFF-SEKS.

ARB.-BENK.

KOST-SKAFT.

GRYTER.

KOMFYR.

KOKEBENK

W.C.

VASK

BAD.

SLUK.

TILSETN.

ISOPOR

LYS

TELT

UTV. KARMÅL. 128×138

UTV. K. 115×138

UTV. K. 115×138

UTV. K. 128×138

UTV. K. 115×138

UTV. K. 115×138

UTV. K. 128×138

LITTEGGER:
9 MM GIPSPL.
PLASTPL. BOKS
9 MM GIPSPL.

LITTEGGER:
9 MM GIPSPL.
PLASTPL. BOKS
9 MM GIPSPL.

9 MM GIPSPL.
PLASTFOLIE
10CM K.V. PL.
5"×4" STENDERE
1 LG. PAPP
½" SILOTEX
1½"×2" SP. SLAG.
SKI PAPP
ETERNITTPANEL
IMPR. TREFIBERPL.

MOTTATT
-5 JUN 1961
BYGNINGSSJEFEN

AFKROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30 SEPT. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 30 OKT. 1961
ATTESTERES

KOLSTIEN 5-7-9-11-13 og 15
PLAN AV LEILIGHETER.
Blad 1 av 3 Bladr.

Mål 1:20
AAGE BLICH
Arkitekt M.N.A.L.
BERGEN
Tegn.
Rev. 13-8-61

IV. ANGIVNE TEGNKONSTRUKSJONER FOR LEILIGHETER SE TEGN. BL. 8. (MÅL 1:20).

-PELTASJONSFUGE.

DENNE DEL MANGLER OPP I 8 ETASJER.

1750.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12.

STUE. SPISE-KJØKKEN. SP. KJØKKEN. STUE. SOVEROM. TRAPP. GANG. BAD. ENTRE.

4 ROM. 3 ROM. 3 ROM. 4 ROM. 4 ROM. 3 ROM. 3 ROM. 4 ROM. 4 ROM. 3 ROM. 3 ROM. 4 ROM.

GARASJER. SYKLER. DISP. TILFL. ROM. SØLLE.

VENTILER I ALLE SOVEROM.

-PELTASJONSFUGE.

MOTTATT
-5 JUN 1961
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30 SEPT 1960 satte betingelser
BERGEN DEN 9 OKT 1961
ATTESTERES

KVARTALET S.T. nr. 911 og 13.
KJELLER m. 1 ETG. 2-3-4 ETG.

BLOKK 1

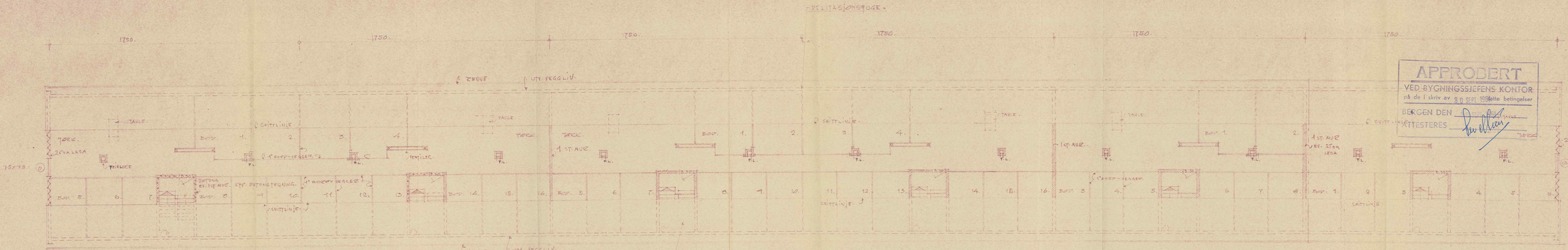
MÅLESTOKK 1:100

AAGE LIEN
ARKITEKT M.A.L.
BERGEN

Tegn. 11-2 60.

Rev.

Blokk 2.



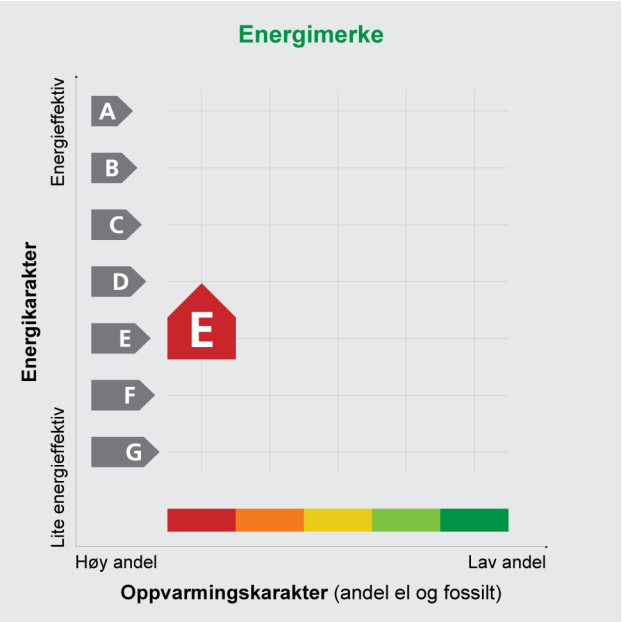
MOTTATT
- 5 JUN 1961
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 30 SEPT 1961 gitte betingelser
BERGEN DEN
KONTROLLERES

KALSTEIN Byggeteknisk as.
PLAN XV LØFT.
Målestokk 1:100.
Tegnet
Kontrollert
AAGE BLICH
Arkitekt M.N.A.
Bergen
Dato 14-3-60
Rev.
BLOKK 1
Blad 30

ENERGIATTEST

Adresse	Kolstien 15
Postnr	5097
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	1043
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1051610
Dato	16.09.2019



Innmeldt av	Erlend Stokmo

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 i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kolstien 15
Postnr/Sted: 5097 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.09.2019 12:14:15
Energimerkenummer: A2019-1051610
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Erlend Stokmo

Gnr: 161
Bnr: 1043
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.