MYRDALSVEGEN 4A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Forretningsfører
Basiskart
Vegstatuskart
Reguleringsplan
Kommunale avgifter
Ferdigattest
Innkalling 2025
Protokoll 2025
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i næring/boligblokk

Myrdalsvegen 4 A, 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 6, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2375 **Referansenummer:** BB5365

Foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

takstoppdrag.no

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i næring/boligblokk - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Garasjeanlegg og boder i u-etg.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og felt av liggende trekledning. Fasadene er fra byggeår. Fasadene er sameiet felles ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er utført takarbeid i sameiet i 2025.Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Takplater (systemhimling, bod/teknisk rom), malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Skyvedører mellom bod/teknisk rom - soverom.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 30,8 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt platekledning i himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Stavmosaikk fliser over benkeplate. Fra 2020/2021.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Microbølgeovn (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør/tappevannskap er plassert i stue/kjøkken. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Type rørsystem: JRG Sanipex.
Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Lindås Rør & Sanitær AS.

Vannbåren varme:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på bad.
Felles varmtvannsforsyning via vannbåren varmesystemet.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.
Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Uni 3R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av M. Thunestvedt AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, impulsrele/kontaktor for alt av funksjon.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap.
Nettverk skap er plassert i stue/kjøkken. Samsvarserklæring ligger bak kursfortegnelse i sikringsskap.

Beskrivelse av eiendommen

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

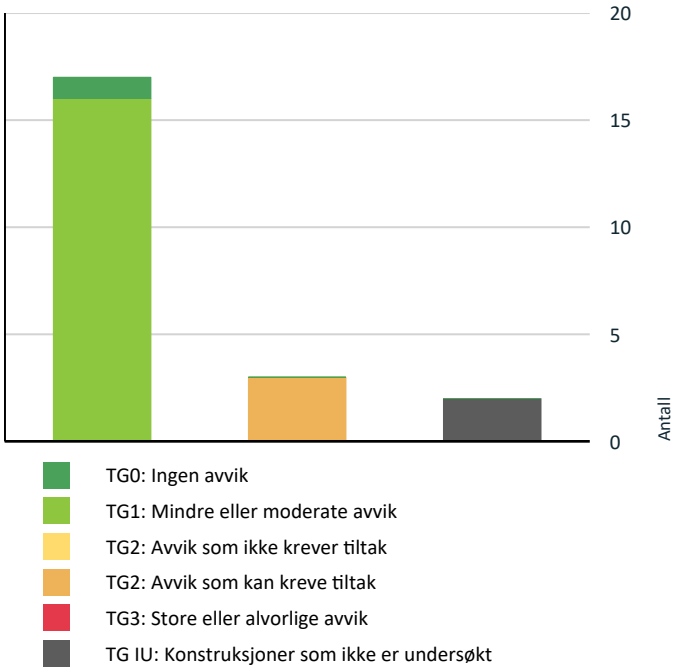
Gå til side

Leilighet i næring/boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i næring/boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - parkettgulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I NÆRING/BOLIGBLOKK



Byggeår
2015

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 1. boligetasje. Heisetasje: 3. Ssb-nr: H0105.
Vestvendt terrasse på 26,7 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 15 m² er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten intern nr i sameiet er A 117. Leilighet var ferdigstilt i 2015, men først innflyttet i mars/april 2016.

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er fra byggeår. Vinduer i stue/kjøkken har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i stue/kjøkken.
Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Terrassedør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i stue/kjøkken.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 26,7 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 15 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - parkettgulv

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv har en del slitasje/striper, spesielt i entre/gang og i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv i entre/gang.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken.

TG 1 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Takplater (systemhimling, bod/teknisk rom), malt platekledning.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Skyvedører mellom bod/teknisk rom - soverom.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 27 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser. Enkelte gulvfliser i dusjsone virker å være delvis løsnet fra fliselim.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser må det utføres tiltak.

Vedr. gulvfliser som delvis er løsnet fra fliselim: Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Enkelte gulvfliser i dette område virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjsone. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.



Stålsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Svelling på kant av skapdør til baderomsinnredning. Må anses å være normal slitasje. Skapdører bør lokal utbedres v/ behov.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (6,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (30,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 30,8 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt platekledning i himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Stavmosaikk fliser over benkeplate. Fra 2020/2021.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Microbølgeovn (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

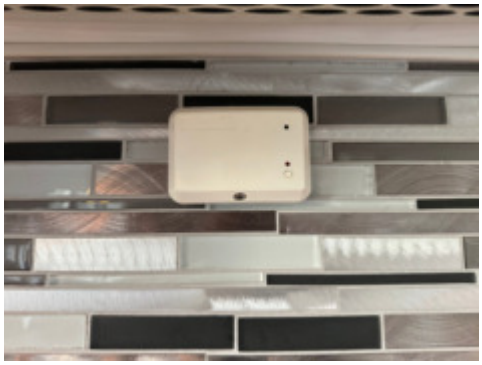

Røropplegg og aquastop under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (30,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.


Kjøkkenventilator.


Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

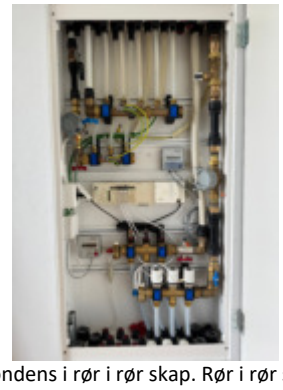
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør/tappevannskap er plassert i stue/kjøkken. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Type rørsystem: JRG Sanipex.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Lindås Rør & Sanitær AS.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.


Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Lindås Rør & Sanitær AS.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Uni 3R. Fra byggeår.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat i bod/teknisk rom.



Innmat i luftbehandlingsaggregat.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmesentral

Vannbåren varme:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på bad. Felles varmtvannsforsyning via vannbåren varmesystemet.

Felles varmesentral er sameiets felles ansvar. For tilstandsvurdering av varmesentraler/vannbåren varme kreves det spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt utfra alder. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av M. Thunestvedt AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, impulsrele/kontaktor for alt av funksjon.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap. Nettverk skap er plassert i stue/kjøkken. Samsvarserklæring ligger bak kursfortegnelse i sikringsskap.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Ingen el.oppvarming i leiligheten.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført 12.08.2021. Det ble ved BKK kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg får automatisk TG 1 når det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik.

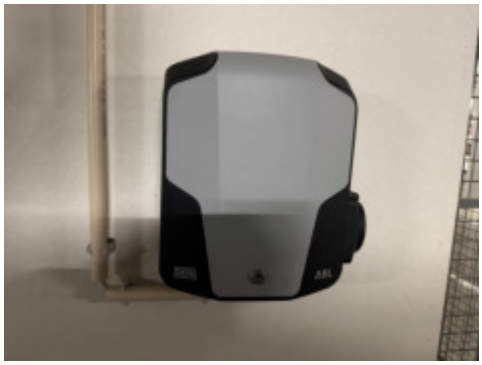
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Sikringsskap i entre/gang.



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.

TG IU Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Avstillingspanel i stue/kjøkken.

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

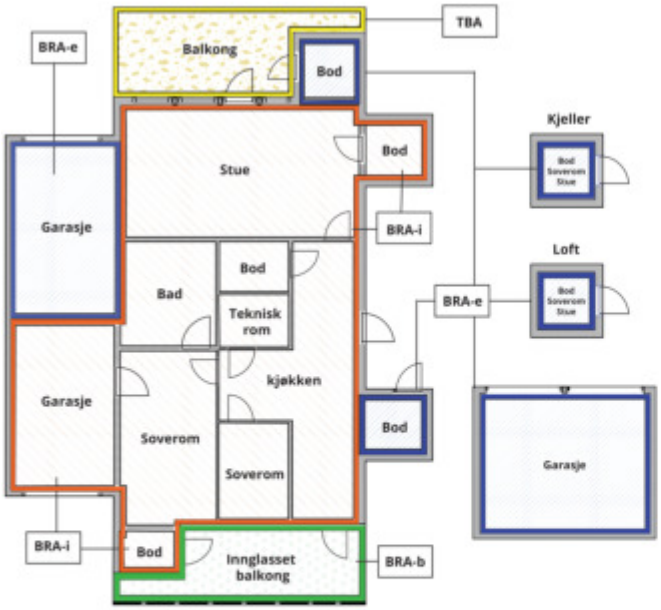
Hva er måleverdig areal?

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 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 i næring/boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		5		5	
1-etg	71			71	27
SUM	**71**	**5**			**27**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (5,4 m²)	
1-etg	Entré/gang (7,8 m²), Bad (6,2 m²), Soverom (10,9 m²), Soverom 2 (8 m²), Stue/kjøkken (30,8 m²), Bod/teknisk rom (3 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,9 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,43 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 5,4 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket A117.
Bod er en gitterbod som ligger i et felles bodareal adskilt fra garasjeanlegg.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i bod/teknisk rom er under 2,20 m, dvs 2,19 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i næring/boligblokk	68	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Nina Halstensen	Avdødes datter
	Arnt Erik Halstensen	Avdødes svigersønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	6	0	18	35633.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrdalsvegen 4 A

Hjemmelshaver

Bo etter Lillian Kristoffersen

Kommentar

Fellesutgifter:
Det betales kr 2880,- pr mnd i fellesutgifter.
Fellesutgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, filter ventilasjonsanlegg, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Horisont	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	915585086

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.
Fra leiligheten er det utsikt over deler av Åsane og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg/kjøpesenter.

Horisont senter & Åsane senter i umiddelbar nærhet med alle fasiliteter/servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Rollandsfjellet mm i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Åsane Arena, Åstveithallen,
Åstveit idrettspark og Flaktveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler
som Kyrkjekrinsen Skole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at leiligheten ligger i Åsane bydel som innehar de fleste
fasiliteter med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (9930000). Formål: Boligområde/næring.
Planid: 9930000.
Saksnr: 200000762.
Planens navn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 18.09.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 48,7 m² i h.h.t sameiebrøk.
I etasjen over kjøpesenter er det opparbeidet parkanlegg med interne veier,
grøntarealer, sittegrupper og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Defa.
For øvrig er det gjesteparkering i garasjeanlegg/langs vei.

Garasjeplass er merket nr 9.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens
eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 71/51918.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Flere servitutter registrert på eiendommen.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Horisont består av til sammen 170 leiligheter og 1 næringsseksjon (snr 1 eies av Åsane Handel AS).
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles brannvarsling/sprinkleranlegg i sameiet.
Felles bossuganlegg i sameiet.
Styreleder i sameiet: Torkel Hope.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 915 585 086.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Horisont.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 01.07.2015.
Stiftelsesdato: 20.05.2015.

Byggelån:
Byggelån etter styrevedtak 7.2.25 med varighet på 12 måneder og Beløp kr 2.000.000. Skal brukes til en pågående tvist
med utbygger, og kravoppgjør fra forsikringsselskap. Lånet tilbakebetales i sin helhet etter at arbeidet er fullført,
og fellesgjelden for dette vil bli fordelt på den enkelt andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
BKK rapport fra 2021		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boligmappe		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Div. brosjyrer		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Ligger bak kursfortegnelse i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. 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 denne rapport.

DØDSBO:
Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kate Brekke	Nina Halstensen

Gateadresse
Myrdalsvegen 4A

Poststed	Postnr
Nyborg	5130

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Lillian Og Jan Kristoffersen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250095

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kate Brekke	bb0cce8055ecce907cbd c7d2bbeb4019c05e605b	06.08.2025 11:37:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Halstensen	6f9f1b7def93818451529b 0c9d7f10f2a03c2006	06.08.2025 11:43:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136250095

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Sameiet Horisont		Vår ref.:	724/18	Fødselsdato eier:	31.05.1937
MYRDALSVEGEN 4 A		Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	Fødselsdato medeier:	14.12.1937
5130 NYBORG		Eiere:	Jan Kristoffersen, Lillian Kristoffersen		
Organisasjonsnr:	915 585 086	Seksjonsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 2 880

Felleskostnader:	Sameieavgift kostnader bolig og næring	52
	Sameieavgift bolig	2 327
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/internett	441
	Filter	40
	Miljøavgift plastnedkast	20

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (årn):	0	Gjeld siste årsoppg.:	820
Klient ajourf. årn:		Klient gj. s. årsoppg.:	671 165

Byggelån etter styrevedtak 7.2.25 med varighet på 12 måneder og beløp kr 2.000.000. Skal brukes til en pågående tvist med utbygger, og kravoppgjør fra forsikringsselskap. Lånet tilbakebetales i sin helhet etter at arbeidet er fullført, og fellesgjelden for dette vil bli fordelt på den enkelt andel. Fellesgjelden vil dermed økte tilsvarende.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Torkel Hope
Adresse:	Adv firmaet Schjødt AS C.Sundts gate 17
Postnr/-sted:	5817 BERGEN
Telefon:	Mob.: 97107463
E-post:	bbu.horisont@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	820	Andre inntekter:	22
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2015
Gårds/bruksnr:	189/6 - seksjon:18
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Kontakt styreleder ()		
Systemløs:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Horisont er delt opp i 171 eierseksjoner , hvor 1 er en næringsseksjon og seksjon 2-171 er boligseksjoner.

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.

Boligopplysninger:

Sameiet Horisont	Vår ref.:	724/18	Fødselsdato eier:	31.05.1937
MYRDALSVEGEN 4 A	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	Fødselsdato medeier:	14.12.1937
5130 NYBORG	Eiere:	Jan Kristoffersen, Lillian Kristoffersen		
Organisasjonsnr: 915 585 086				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DYREHOLD: Kontakt styret.

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

NØKKELLEVERANDØR: Certego - Bestilles gjennom Vestbo.

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.

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)

Jan Kristoffersen
Andelseiers underskrift

Lillian Kristoffersen
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

BASISKART

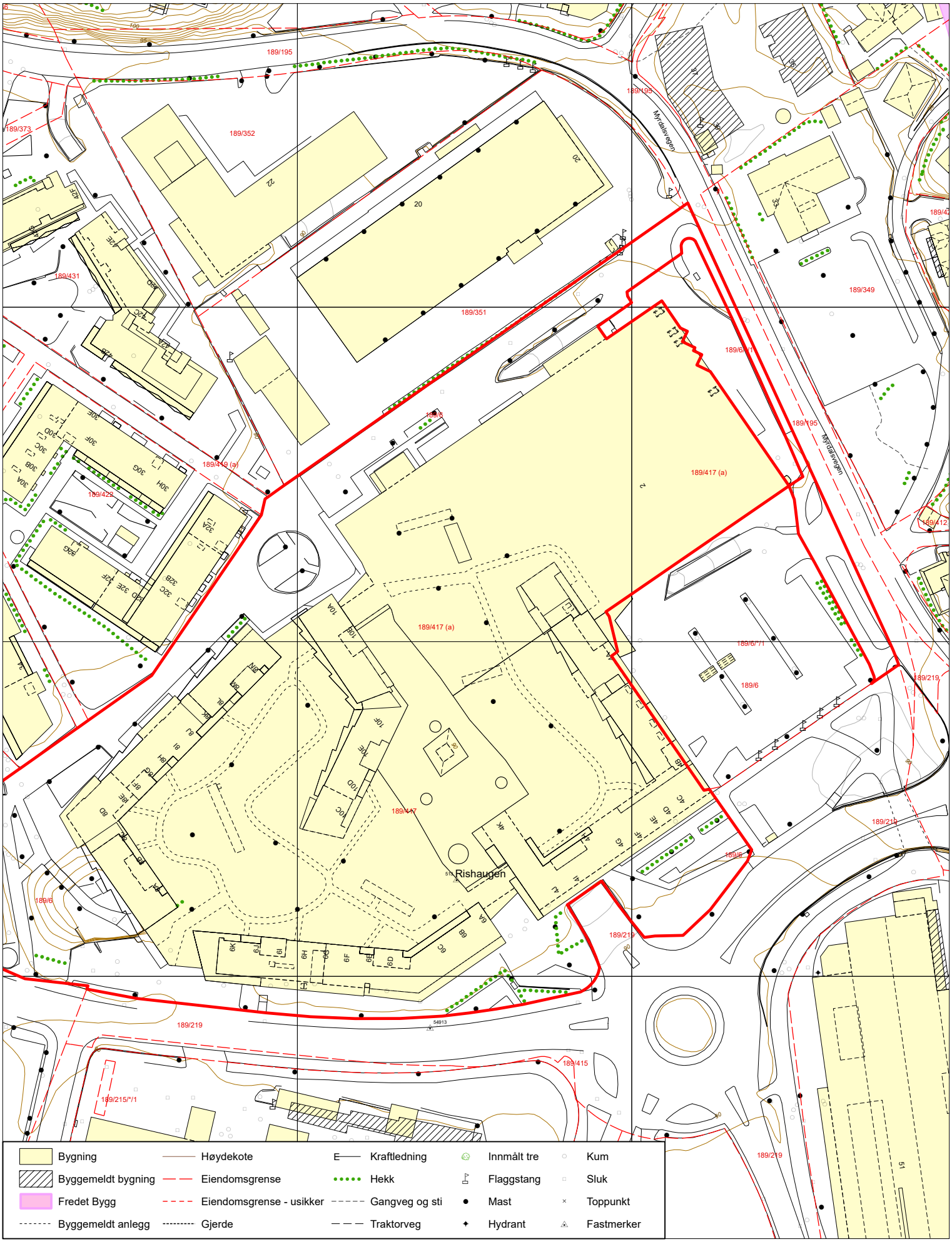
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 000
Dato: 05.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/6/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

N



VEGSTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/6/0/18
Adresse: Myrdalsvegen 4A, 5130 NYBORG

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/6/0/0
Utlistet 05. august 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261666862	Grunneiendom	0	Ja	35 630,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	2,5 %
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1130 - Sentrumsformål	2,9 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	92,1 %
64430000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 492 MFL., MYRDAL IDRETTSPARK	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2018	201511171	7,0 %
65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.2021	202221828	0,4 %
19250000	34	ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2012	200506657	0,4 %
65260000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 215 MFL., NYE ÅSANE VIDEREGÅENDE SKOLE OG KULTURHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.2018	201822455	< 0,1 % (32814,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1130 - Sentrumsformål	62,8 %
18190000	2013 - Torg	15,1 %
18190000	2015 - Gang- sykkelveg	8,1 %
64430000	3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	4,4 %
18190000	2011 - Kjøreveg	2,5 %
18190000	1610 - Lekeplass	1,5 %
64430000	2010 - Veg	1,2 %
18190000	3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	1,1 %
18190000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,7 %
64430000	2015 - Gang- sykkelveg	0,6 %
64430000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,5 %
19250000	2011 - Kjøreveg	0,4 %
64430000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,3 %
18190000	2082 - Parkeringsplasser	0,3 %
65630000	2012 - Gate med fortau	0,2 %
65630000	2010 - Veg	0,1 %
64430000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
65260000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (17,6 m²)
65260000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (16,6 m²)
65630000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (13,1 m²)
18190000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	< 0,1 % (1,1 m²)
65260000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (2,0 m²)
18190000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	< 0,1 % (1,0 m²)
18190000	1810 - Forretning, kontor	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
18190000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1 - Utforming	18,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	70,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	69,7 %
18190000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	1,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S2	74,8 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	19,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	29,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	2 - Framtidig	120 - Senterområde	95,0 %
9930000	2 - Framtidig	170 - Friområder	3,8 %
9930000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	0,7 %
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,4 %
9930000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	< 0,1 % (3,3 m²)
9930000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,0 m²)
9930000	1 - Nåværende	130 - Erverv	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	95,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9150100	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 349, ULSET INDUSTRIOMRÅDE	3	199613952
19630001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 28, MYRDALSVEGEN	3	201714513

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
19620000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 196 MFL., ÅSAMYRANE, RUNDKJØRINGER OG VEG	3	200701896
65920000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER	1	202220553

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
189/217	9416382-13	Ombygging	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	05.03.2025	202418257
189/217	9416382-12	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	07.07.2025	202418257
188/11	139672194	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.01.2022	201707255
188/11	139672186	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.01.2022	-
188/11	300991121	-	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	17.01.2022	202129717
189/423	300550565-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.10.2020	202017693
189/356	301247238	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435
189/356	301185419	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435
189/356	301185423	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435
189/56	300559277	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.05.2016	201611722
189/56	139936310	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.05.2016	201611722
189/356	301185424	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435

Andre opplysninger

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 05. august 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

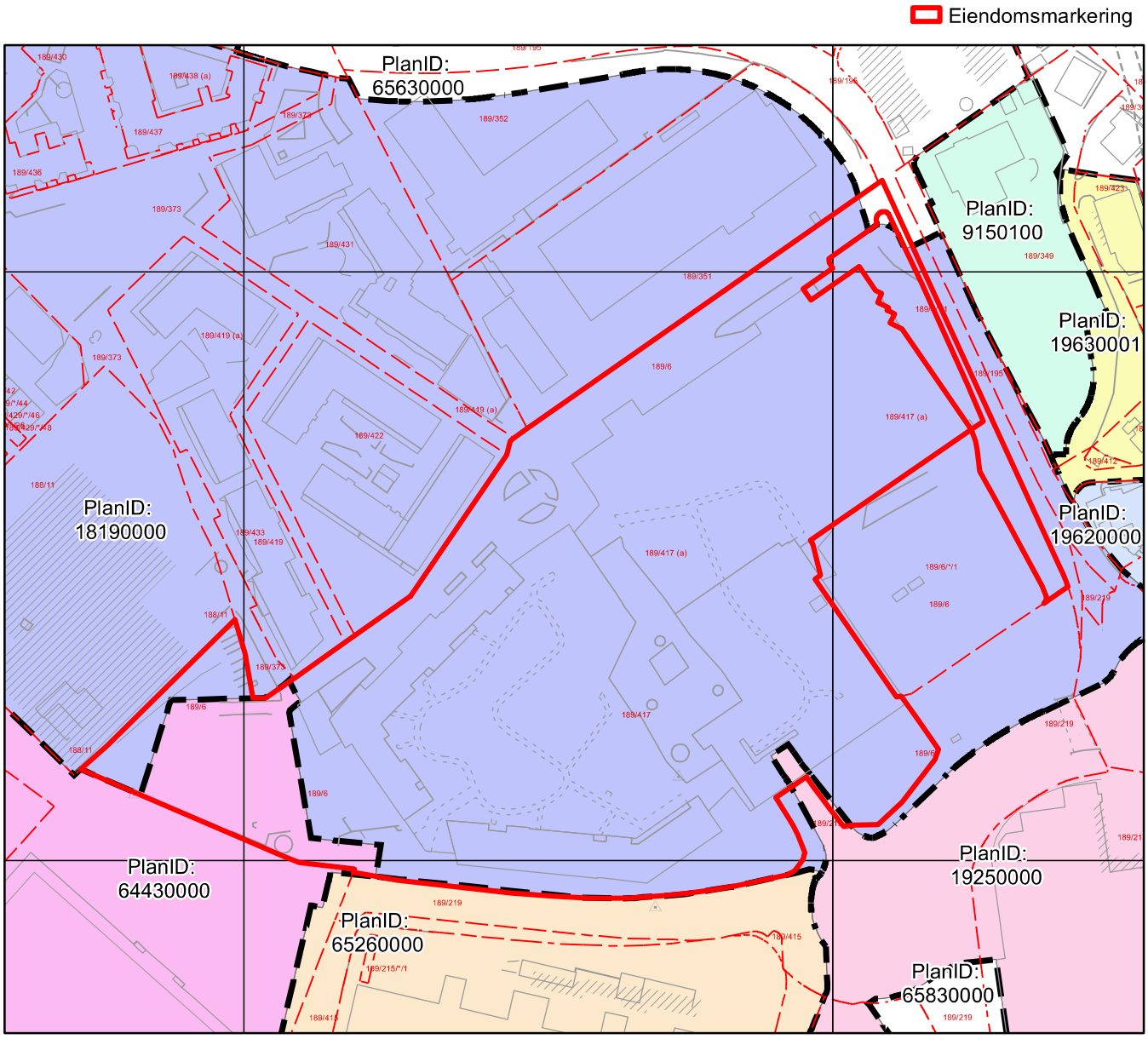
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 05.08.2025 Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
18190000, 19250000, 64430000, 65260000, 65630000



BERGEN KOMMUNE

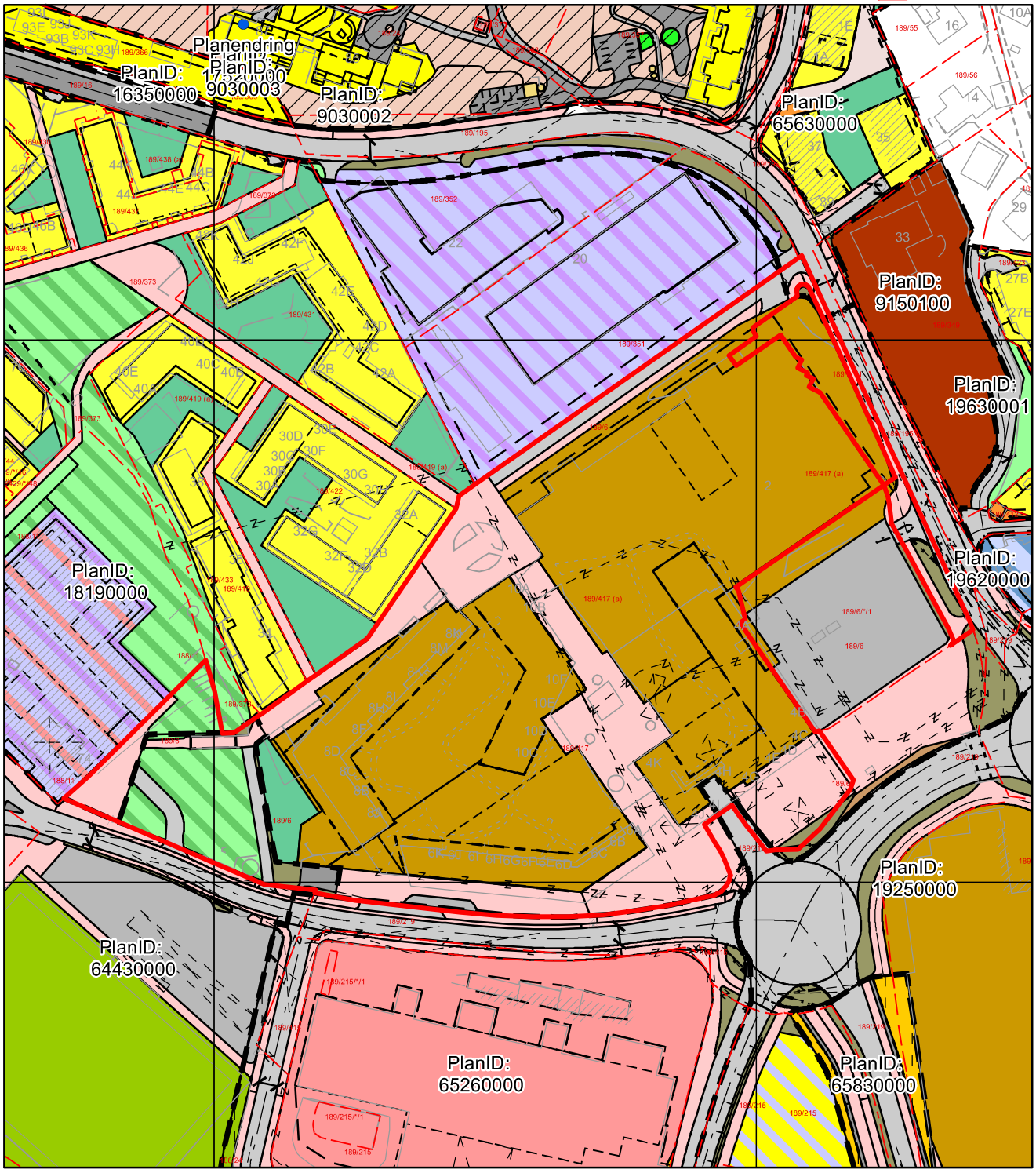
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 05.08.2025 Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1400 - Idrettsanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1801 - Bolig, forretning

1810 - Forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

BERGEN KOMMUNE

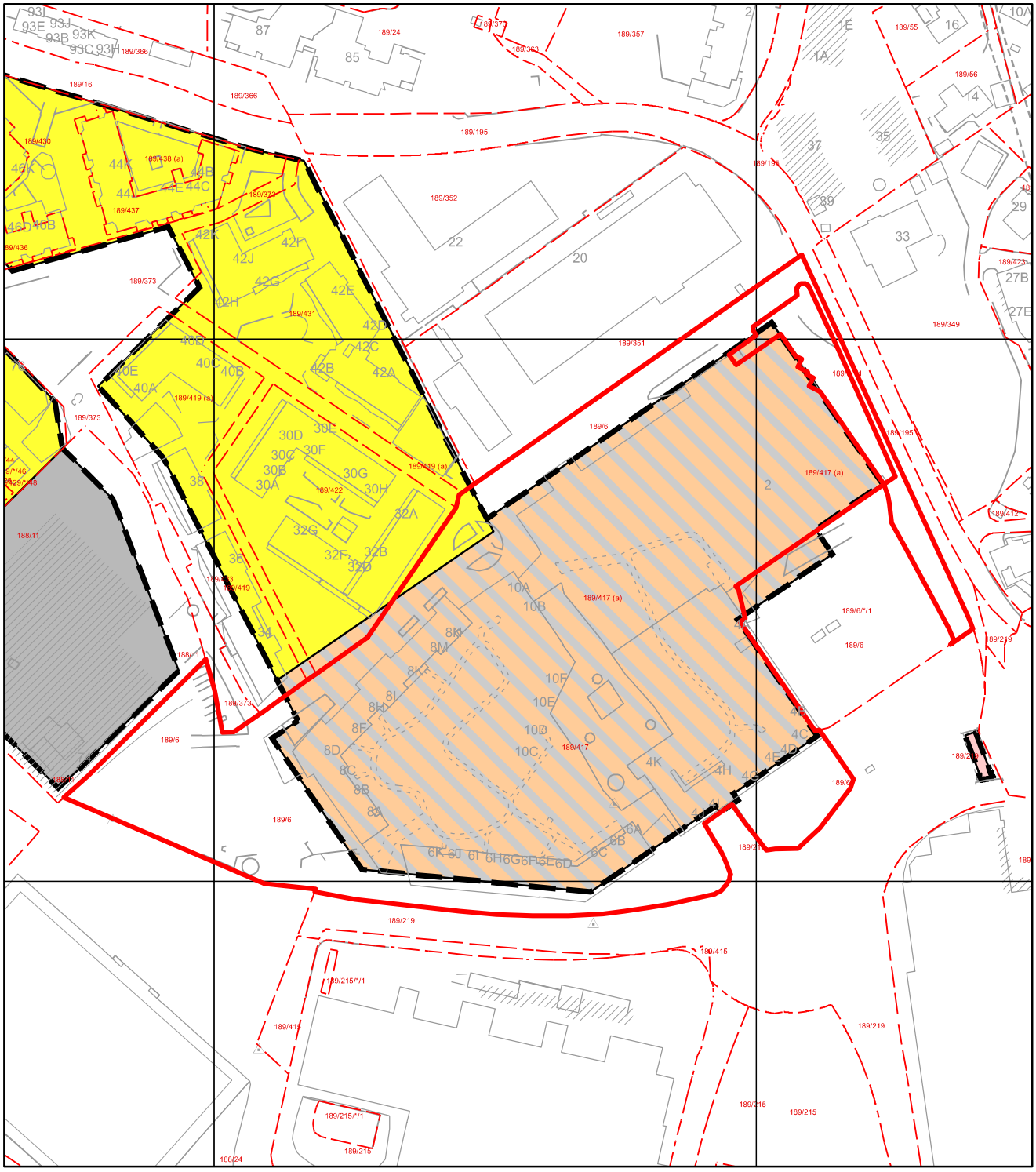
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 05.08.2025 Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

2015 - Gang- sykkelveg

2083 - Parkeringshus, -anlegg

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

Reguleringsplan over grunnen

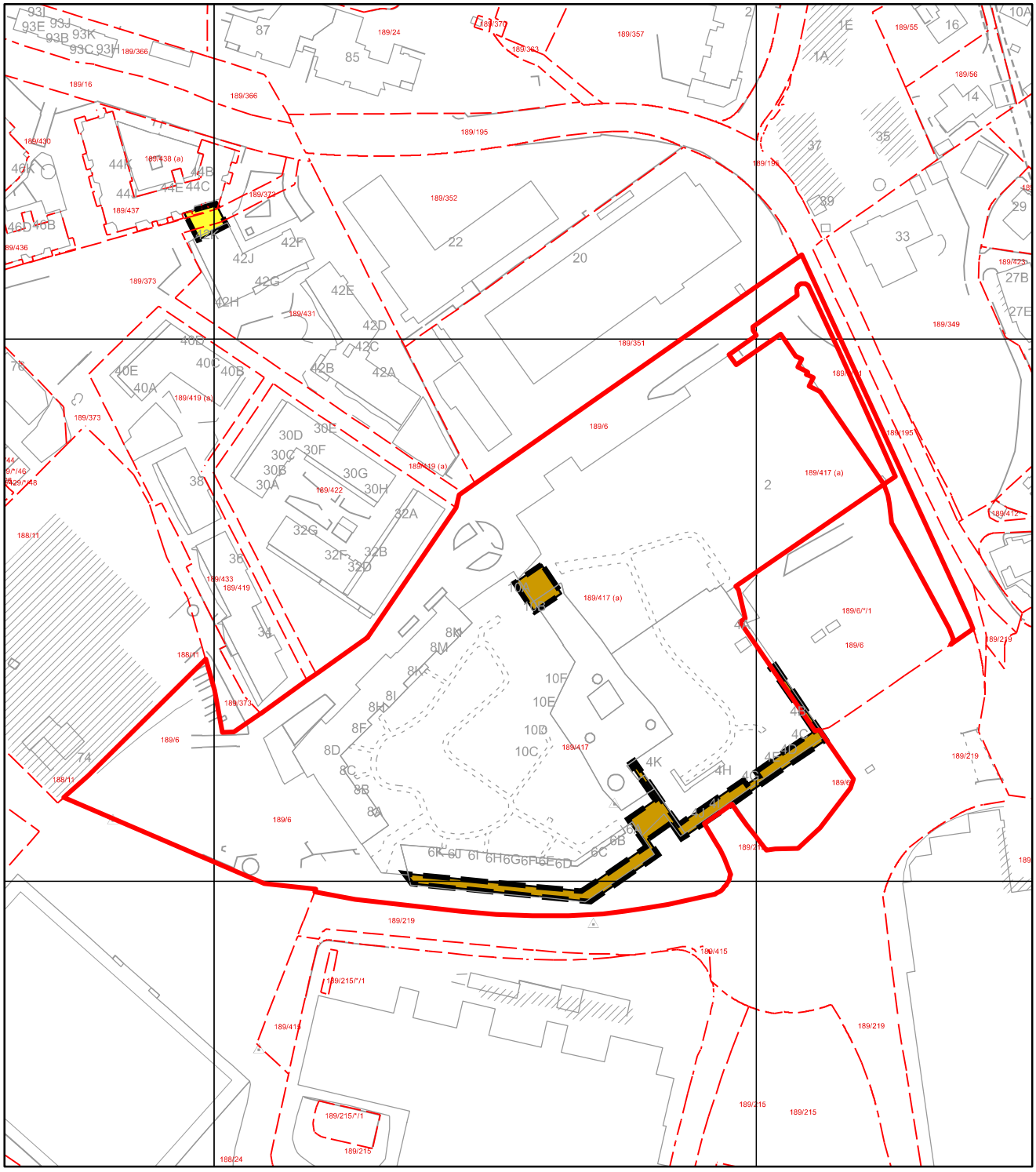
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 05.08.2025 Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

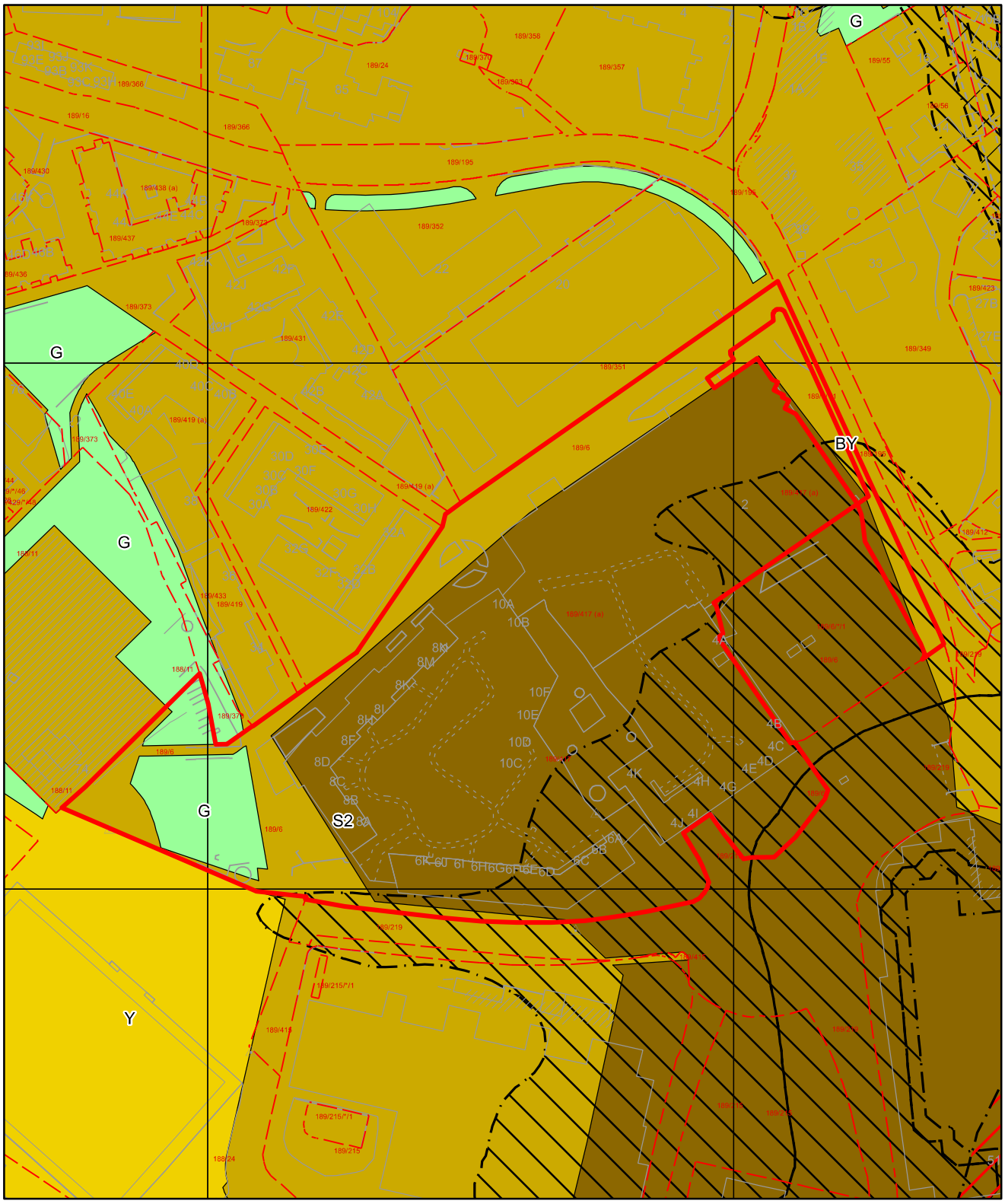
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 05.08.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

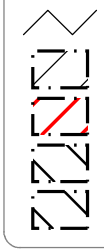
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

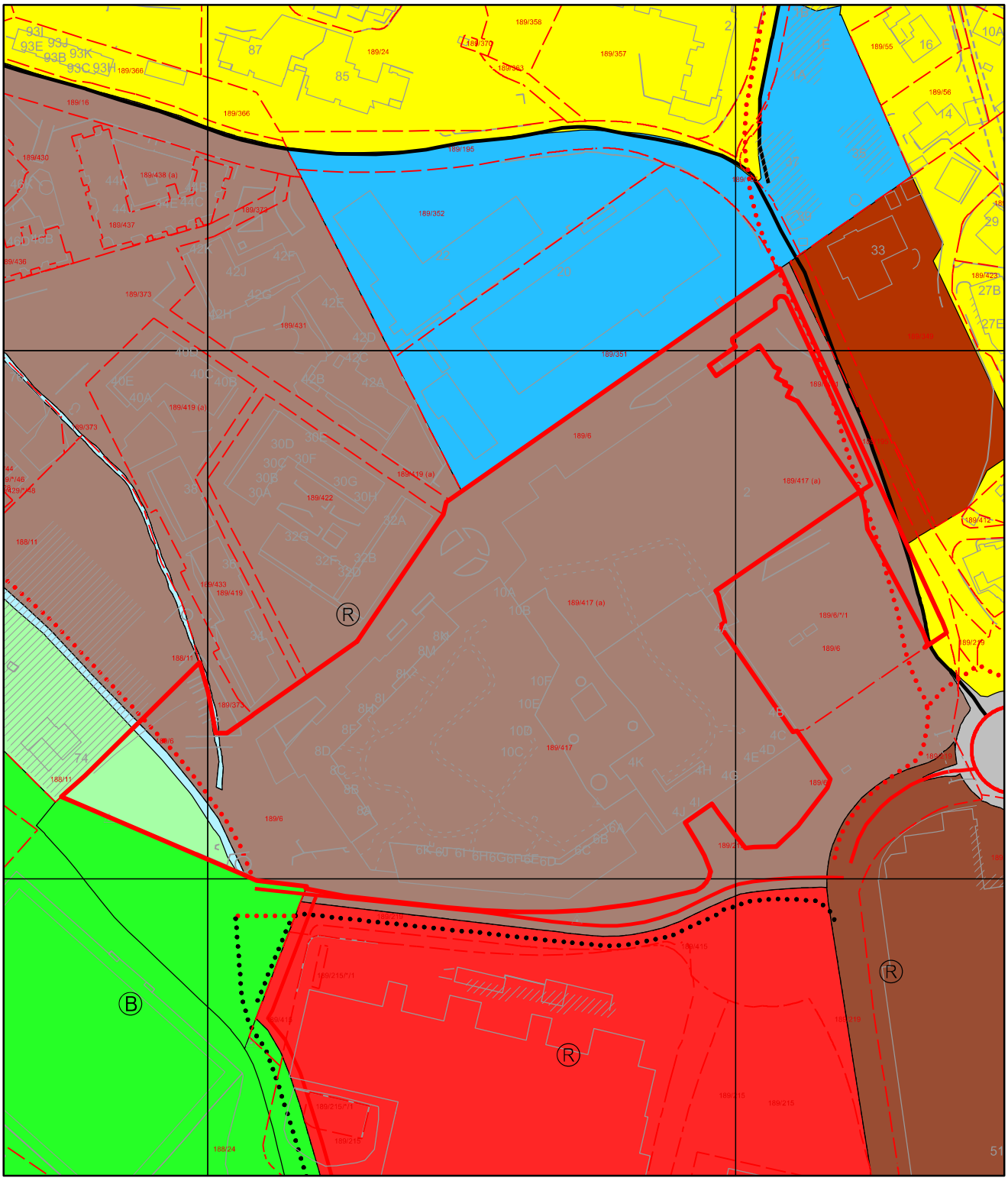
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 05.08.2025

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 4A m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Senterområde (N)
- Senterområde (F)
- Erverv (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (N)
- Vannareal for alment friluftsliv (N)
- Vegareal (F)

KOMMUNALE AVGIFTER

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00189-0006-0000-018
Eiendommens adresse	Myrdalsvegen 4 A
Eier	Lillian Kristoffersen dødsbo , v/Nina Halstensen Morvi, 5122 MORVIK N

Tekst	**Grunnlag**	**Sats**	**Årsbeløp**	**Terminbeløp**
Eiendomsskatt bolig	1931269KR	0.0026	5 021,00	1 255,25
Abonnementsgebyr vann	5037m2	7.71	592,59	147,74
Stipulert mengde vann	6548m3	11.44	1 143,04	284,97
Abonnementsgebyr avløp	5037m2	10.62	816,25	203,50
Stipulert mengde avløp	6548m3	15.64	1 562,68	389,60
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total eksl. mva			12 829,46	3 204,54

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

05.08.2025 14:13:59

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Link Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Glenn M. Kristensen Dir. tlf.: 5556 6998	201313514/124	150216

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 189 Bnr 6
Adresse	:	Myrdalsvegen 6
Tiltakshaver	:	Coop Eiendom AS
Tiltaket	:	Kjøpesenter/boliger

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.2.2016, tillatelse datert 3.6.2013 og tillatelse til endring datert 6.3.2014, 10.3.2014, 24.7.2014, 6.8.2014, 11.11.2014 og 22.4.2015.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for kjøpesenter i 2 etasjer med boliger i 2-4 etasjer over kjøpesenteret, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Coop Eiendom AS, PB 376, 6501 KRISTIANSUND N

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

INNKALLING 2025

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Horisont



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Horisont

Sameierne i Sameiet Horisont innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 26.05.2025 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Åsane Kulturhus/ kultursal.

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 Saker

- 6.1 Diverse forslag fra Leif Egil Skagen
- 6.2 Valg av TV/internett-leverandør

Nærmere om stemmeregler for sameiet Horisont: Flertallet regnes etter sameiebrøk, slik at hver sameier stemmer iht. sin eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av stemmesedlene som blir utdelt ved innregistrering til årsmøtet. Næringsseksjonen har størst andel av sameiebrøken, men Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles av boligseksjonene selv (jf. pkt. 12 i vedtektene). Se for øvrig sameiets vedtekter for nærmere beskrivelse av stemmeregler i sameiet.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i

innkallingen. Sameier kan representeres ved fullmakt.

16.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, saksfremlegg og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Styret legger ikke frem egen årsberetning, men henviser til tidligere utsendte infoskriv. Infoskrivene gir en beskrivende dekning av styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 er vedlagt innkallingen. Revisors beretning ettersendes.

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.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Diverse forslag fra Leif Egil Skagen

Forslag fra Leif Egil Skagen følger vedlagt. Forslaget inneholder flere elementer, noen fremstilt som forslag, og andre fremstilt som spørsmål. Styrets innstilling til forslagene, og styrets svar på spørsmålene følger vedlagt i eget vedlegg. I dette vedlegget er forslag og spørsmål markert med rød skrift, styrets svar har sort skrift.

6.2 Valg av TV/internett-leverandør

Dagens avtale om TV/internett nærmer seg utløp. Styret har innhentet tilbud fra to alternative leverandører, se vedlegg. Styret ber årsmøtet fatte vedtak om ønsket løsning for fremtiden.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Horisont mandag 26.05.2025

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.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 173 666	3 873 516	3 975 360	5 247 312
Andre inntekter	4	2 424 216	1 061 244	1 039 800	1 082 040
SUM INNTEKTER		6 597 882	4 934 760	5 015 160	6 329 352
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	5	115 752	108 524	96 320	96 320
Styrehonorar	5	237 885	270 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	52 276	53 372	55 881	55 881
Avskrivninger	2	24 444	0	0	24 444
Forretningsførsel		184 104	174 258	184 096	207 380
Andre honorarer		1 026 865	291 386	321 375	700 000
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		350 031	274 049	430 000	385 034
Energikostnader		582 139	281 292	200 210	200 000
Andre driftskostnader	6	2 143 872	1 614 729	1 715 222	1 679 817
Vedlikehold	7	4 069 960	6 428 455	1 704 100	4 704 100
Rehabilitering		0	633 680	0	0
Tap		1 841	0	0	0
SUM KOSTNADER		8 796 869	10 136 944	5 014 904	8 361 176
DRIFTSRESULTAT		-2 198 986	-5 202 184	256	-2 031 824
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		15 857	54 067	0	0
NETTO FINANSPOSTER		15 857	54 067	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 3	-2 183 130	-5 148 117	256	-2 031 824
Overføringer og disponeringer		-2 183 130	-5 148 117	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Biler og arbeidsmaskiner	2	97 776	122 220
Sum anleggsmidler		97 776	122 220
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		65 098	4 306
Restanser felleskostnader		16 597	5 400
Vestbo i mellomregning		89 780	1 773 321
Andre fordringer		780 727	514 401
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		952 201	2 297 427
SUM EIENDELER		1 049 977	2 419 647

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	-597 818	1 585 311
Sum opptjent egenkapital		-597 818	1 585 311
Sum egenkapital	3	-597 818	1 585 311
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 570 040	742 615
Skyldig off. myndigheter		15 383	19 943
Annen kortsiktig gjeld		62 372	71 778
Sum kortsiktig gjeld		1 647 795	834 336
Sum gjeld:		1 647 795	834 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 049 977	2 419 647

Sted:_____, dato:_____

Torkel Hope
Styreleder

Jan Erik Andersen
Styremedlem

Sven Kåre Mikkelsen
Styremedlem

May Bente Lassen Schaefer
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres 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.	1 463 091	6 733 429
B. Endring disponible midler		
¡ rsresultat (se resultatregnskap)	-2 183 130	-5 148 117
Tilbakefŋring av avskrivning	24 444	0
Endring ved kjŋp/salg av anl.middel	0	-122 220
B. ¡ rets endring i disponible midler	-2 158 686	-5 270 337
C. Disponible midler	-695 594	1 463 091
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	89 780	1 773 321
Kortsiktige fordringer	862 421	524 106
Omlŋpsmidler	952 201	2 297 427
Kortsiktig gjeld	-1 647 795	-834 336
Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-695 594	1 463 091

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Robot gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 220
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 220
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 444
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	97 776
¡ rets avskrivninger :	24 444
Anskaffelses³ r :	2023
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2024	¡ rets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i ³ r			
Annen egenkapital	1 585 311	-2 183 130	-597 818
Sum egenkapital 31.12.	1 585 311	-2 183 130	-597 818

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales og opptak av driftskreditt i 2025, dekker alle lŋpende kostnader inkludert evt. avdrag p³ l³ n.
Basert p³ dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinŋre innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Negative disponible midler, for ³ dekke opp negative disponible midler vil selskapet ta opp en midlertidig driftskreditt fra Vestbo Finans AS p³ MNOK 2 i 2025 med 12 m³neders varighet..

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	899 640	855 780
3617 Renhold	110 160	110 160
3620 Innkreving strŋm	71 344	95 304
3685 Diverse inntekter fri	1 343 073	0
Sum	2 424 216	1 061 244

Konto 3685 Diverse inntekter kr 1.343.073 best³ r av:
Fakturert drift av bossdeponi kr 64.768
Utbetalt forsikringssum fra Protector kr 422.664
Utbetalt stŋtte fra Enova kr 408.230
Fakturert for utgifter SS Horisont har lagt ut kr 65.559
Fakturert felles bossdeponi for ³ rene 2021-2023 kr 381.852

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	61 900	68 700
5020 Feriepenger	8 852	9 824
5360 Honorarer	45 000	30 000
5330 Styrehonorar	255 000	255 000
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	-17 115	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	51 028	49 872
5401 Arbeidsgiveravg. av på lønt ferielønn	1 248	1 385
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	2 115
Sum	405 913	431 896

Selskapet har hatt enkeltstå ende timeansatte gjennom å ret, men ingen fast ansatte.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	20 900	23 800
6360 Renhold	239 874	179 310
6390 Andre driftskostnader	0	91 430
6395 Sommer- og vinterkostnader	94 137	161 019
6589 Andre Datakostnader	5 903	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	648 471	106 167
6790 Vakthold	132 744	107 670
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	20 343	23 777
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 832	26 322
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	898 742	877 608
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	23 825	0
7720 Generalforsamling	7 000	9 500
7781 Bomiljø	39 102	8 126
Sum	2 143 872	1 614 729

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 242 970	5 340 341
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	128 827	90 074
6640 Periodisk vedlikehold	354 614	583 926
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	343 549	414 114
Sum	4 069 960	6 428 455

Andre opplysninger

TAP	2024	2023
7830 Tap på fordringer	1 841	0

Beløpet gjelder avsluttet inkassosak mot Storebrand.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Horisont.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Horisont

Styreleder	Torkel Hope (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	May Bente Lassen Schaefer (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Andersen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Sven Kåre Mikkelsen (sign.)	02.04.2025

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 Horisont

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Horisont 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: RBWSS-4NBMK-HNRYB-2ADY0-6C3DW-04OOF

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, 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RBWSS-4NBMK-HNRYB-2ADY0-6C3DW-04OOF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2025-05-19 20:53:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RBWSS-4NBMK-HNRYB-2ADY0-6C3DW-04OOF

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.

Horisont sameie - saker til årsmøte 26.05.2025

FORSLAG
Protokoll fra årsmøter
Protokoll (referat) fra årsmøter bør komme ut senest to uker etter avholdt møte.
Vedtektene bør inneholde en setning om når protokollen (referatet) skal være tilgjengelig for alle sameiere. Vil legge et lite «press» på den som har ansvar for å skrive protokollen til rett tid.

FORSLAG
Tilgang til protokoller
Tilgang til protokoll (referat) fra alle styremøter og årsmøter bør ligge åpent til alle beboere.
Protokoll fra styremøter skal føres. Ref. «Lov om eierseksjoner» paragraf 56. Styremøter siste setning.

FORSLAG
Alle protokoller
Alle protokoller bør i tillegg til å legges inn i Vestbo appen også sendes via Mail til alle eiere i sameiet. For de som ikke har Mail, bør papirkopi legges i postkassen til aktuelle sameier grunnet ikke alle beboere er digitale. De det gjelder må da registrere seg hos styret. Hvis ikke ovennevnte allerede blir utført.

FORSLAG
Vedtak på årsmøte
Alle vedtak som gjøres på et årsmøte bør noteres i eget dokument og ha en referanse til aktuelle årsmøte protokoll.
Blir mye enklere å finne tilbake til og å være oppdatert til enhver tid.

SPØRSMÅL
Ordinært sameiemøte
Vedtekter pkt 7.
Sameiemøtet
«Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.»
Har tidligere via Mail 17.febr 2024 sendt spørsmålet til styret. Hvilke årsmøte ble endringen bestemt gjennomført?
NB! Pr mars 2025 er ikke vedtektene oppdatert.

SPØRSMÅL
Installasjon av. elbillader
Venter på generell avgjørelse hva angår installasjon av elbillader/stikk kontakt ved biloppstillingsplass.

SPØRSMÅL
Styrehonorar
Hvordan fordeles styrehonoraret på kr 300.000,- for 2024?

SPØRSMÅL
Vestbo appen «Dokumenter»
Alle dokumenter og protokoll fra årsmøte skal legges inn i Vestbo appen under «Dokumenter».

Hvor er de som mangler?
F.eks. «Protokoll ordinært årsmøte». Finner kun for 2019, 2020.

SPØRSMÅL
Vedlegg
I alt 11 vedlegg til vedtektene er nevnt.
Hvor finnes vedleggene?

STYRETS INNSTILLING OG SVAR TIL FORSLAGENE I SAK 6

FORSLAG
Protokoll fra årsmøter
Protokoll (referat) fra årsmøter bør komme ut senest to uker etter avholdt møte.
Vedtektene bør inneholde en setning om når protokollen (referatet) skal være tilgjengelig for alle sameiere. Vil legge et lite «press» på den som har ansvar for å skrive protokollen til rett tid.
Protokoll fra årsmøtet utarbeides så snart som mulig etter årsmøtet, og signeres digitalt. I det protokollen er signert, vil denne automatisk tilgjengeliggjøres på beboerportalen. Styret er enige i at denne bør ut mens sakene sitter friskt i minnet, så dette tilstrebes uansett.
Eierseksjonsloven har egne bestemmelser knyttet til føring av protokoll, og tilgjengeliggjøring av denne. Dette er bestemmelser som er ufravikelige, slik at det er vanskelig for årsmøtet å innføre egne bestemmelser om dette.

FORSLAG
Tilgang til protokoller
Tilgang til protokoll (referat) fra alle styremøter og årsmøter bør ligge åpent til alle beboere.
Protokoll fra styremøter skal føres. Ref. «Lov om eierseksjoner» paragraf 56. Styremøter siste setning.
Det føres protokoll fra hvert styremøte, i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser. Styrets protokoller er imidlertid interne arbeidsdokument, som normalt ikke tilgjengeliggjøres offentlig. Det er flere hensyn bak dette. For det første vil protokollen i mange tilfeller inneholde personsensitive opplysninger, som man ikke har lov til å dele. Videre vil protokollen også inneholde strategiske opplysninger og informasjon som vil skade sameiets stilling i f.eks. pågående reklamasjonssaker. Det er lite hensiktsmessig om slik informasjon skal være lett tilgjengelig for sameiets motpart. I utgangspunktet skal protokollen kun inneholde en oversikt over de vedtak styret fatter. Hos oss er det imidlertid slik at protokollen også inneholder et visst referat fra diskusjonen, i alle fall slik at vesentlige påstander kommer frem. Om man skulle offentliggjøre protokollen i ettertid, vil dette fort kunne legge en demper på den frie meningsutveksling i styret, noe som er lite hensiktsmessig. For beboere i sameiet, mener styret det viktigste må være at man får tilstrekkelig og relevant informasjon om styrets arbeid. Dette tilstreber styret, og viser i denne sammenheng til de informasjonsskriv som er sendt sameierne.

FORSLAG
Alle protokoller
Alle protokoller bør i tillegg til å legges inn i Vestbo appen også sendes via Mail til alle eiere i sameiet. For de som ikke har Mail, bør papirkopi legges i postkassen til aktuelle sameier grunnet ikke alle beboere er digitale. De det gjelder må da registrere seg hos styret. Hvis ikke ovennevnte allerede blir utført.
For protokoller fra årsmøtet bør dette ikke være et problem, for protokoller fra styremøtene, viser vi til svaret over. Beboere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, vil årsmøtepapirer (innkalling og protokoll) distribueres pr. papir. Det samme gjelder beboere som ikke har tilgang til beboerportalen. Styret har oversikt over reserverte seksjonseiere, samt hvem som ikke er registrert med kontaktinfo (mobil/e-post).

FORSLAG
Vedtak på årsmøte
Alle vedtak som gjøres på et årsmøte bør noteres i eget dokument og ha en referanse til aktuelle

årsmøte protokoll.
Blir mye enklere å finne tilbake til og å være oppdatert til enhver tid.

Styret synes dette er et bra forslag, og vil utarbeide en slik oversikt.

SPØRSMÅL
Ordinært sameiemøte
Vedtekter pkt 7.
Sameiemøtet
«Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.»
Har tidligere via Mail 17.febr 2024 sendt spørsmålet til styret. Hvilke årsmøte ble endringen bestemt gjennomført?
NB! Pr mars 2025 er ikke vedtektene oppdatert.
Vedtektene ble justert etter sist lovendring. Oppdaterte vedtekter legges ut på portalen. I vedtektene er frist for avholdelse av årsmøtet, begrepsbruken og lovhenvisningen oppdatert.

SPØRSMÅL
Installasjon av. elbillader
Venter på generell avgjørelse hva angår installasjon av elbillader/stikk kontakt ved biloppstillingsplass.
Dette er en sak som blir tatt opp til behandling i årsmøtet, hvor styret vil foreslå at det nedsettes en arbeidsgruppe, som kan arbeide frem et forslag til løsning. Styret har så langt gjort en del undersøkelser, men har ikke funnet en hensiktsmessig løsning. Da man har måttet prioritere andre saker i sameiet, har man rett og slett ikke hatt tid til å se nærmere på dette selv. Styret håper derfor at en arbeidsgruppe kan få på plass et forslag ganske kjapt, før man så kaller inn til et ekstraordinært møte for å fatte vedtak i saken.

SPØRSMÅL
Styrehonorar
Hvordan fordeles styrehonoraret på kr 300.000,- for 2024?

Honoraret for 2024 fastsettes først på kommende årsmøte. Styret fremsetter forslag til honorar, basert på den arbeidsbelastning styret har hatt, men også basert på en sammenligning med tilsvarende sameier. Etter årsmøtet har vedtatt honoraret, fatter styret eget vedtak med intern fordeling. Styrets prinsipp har så langt basert seg på en fordeling etter ansvar og innsats (fordelingen vil derfor variere fra år til år).

SPØRSMÅL
Vestbo appen «Dokumenter»
Alle dokumenter og protokoll fra årsmøte skal legges inn i Vestbo appen under «Dokumenter».
Hvor er de som mangler?
F.eks. «Protokoll ordinært årsmøte». Finner kun for 2019, 2020.

Dette har sammenheng med at det har vært en viss variasjon i hvordan protokollen er signert. Som nevnt over vil man med dagens digitale løsning få publisering i det protokollen er ferdigsignert. Styret har bedt forretningsfører ta en gjennomgang av hvilke protokoller som mangler på beboerportalen, slik at man får publisert samtlige.

SPØRSMÅL
Vedlegg
I alt 11 vedlegg til vedtektene er nevnt.
Hvor finnes vedleggene?

Dette er et spørsmål styret også har stilt ved en rekke anledninger. Man har henvendt seg til utbygger, som utarbeidet vedtektene, og bedt om å få oversendt vedleggene. Disse har imidlertid ikke latt seg oppdrive.

Sameiet har en avtale med Telia om leveranse av bredbånd og tv, denne avtalen går ut i år og det er mulig for sameiet nå og bytte leverandør. Det er innhentet tilbud fra 2 leverandører. Tilbud er utformet slik at det er kun bredbånddelen som blir dekket av sameiet og hver enkelt sameier står fritt til å tegne de abonnementet som de måtte ønske for TV. Men den enkelte leverandør av bredbånd kan formidle dette direkte til samboer i forhold til pris. Styret må behandle om dette er noe som skal opp som sak på årsmøte.

Tilbud fra OBOS Nett:

Kollektivt tilbud Hver leilighet får internett med 1000/1000 Mbit/s bredbånd Månedspris per leilighet Kr 199, Inkludert mva. Etablering av nytt fibernett i boligselskapet Kr 0,-* *OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 5 års avtaletid • TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

Tilbud fra Telenor:

Tilbud på bredbåndsproduktet **Frihet S.** Hastigheten/Kapasiteten hver boenhet får på sitt bredbånd er 1000 / 1000 mbps.

Pris per mnd per bolig
Kr 249,-

Avtaletid
Produktavtale 24 mnd
Utbyggingsavtale 36 mnd

Bredbånd/Fibernettet
Bredbåndstjenesten blir levert over det eksisterende fiber sprede nettet deres. At vi tar i bruk det **interne fiber sprede nettet** deres er helt uproblematisk, det vil ikke forekomme noen form for nedetid ved selve overtagelsen av driften på dette, men når WiFi-ruterne installeres kan bolig regne med ca. 1 time nedetid. Dette kommer riktig nok av installasjonen av selve ruterne, men også grunnet en **oppgradering av dagens hjemmesentraler.**

Det er forventet en god levetid på fibernettet vi bygget for dere i sin tid. Gjenbruk av nettet ved overtagelse fra Telia er helt uproblematisk.
Ved selve overtagelsen tar vi også en gjennomgang av sprede nettet for å sikre at kvaliteten på kabling og nett er som forventet.

TV
Om det skulle være noen av deres beboere som ønsker **TV-løsning** i tillegg til internett så KAN de få dette.
Internett / TV løsning kan man ha dersom boenheten det gjelder sier seg villig til å betale 99 / mnd (uten opptaksfunksjon) eller 129 / mnd (inkl. opptaksmuligheter) for **leie av TV-dekoder.**

I og med at dette er en ganske så lav pris for fullverdig TV-løsning så nedjusteres også kapasiteten på nettet til 50 / 50 mbps for de boenhetene som måtte ønske seg TV-løsning i tillegg til internett.

Så følgende 2 løsninger får sameiets boenheter muligheten til å velge mellom gitt at dere går for bredbåndstilbudet **Frihet S:**

1. Bredbånd 1000 / 1000 mbps (Fiber)

249 / mnd

2. Bredbånd 50 / 50 mbps + TV-løsning (med opptaksfunksjon 129 / mnd)

378 / mnd

TV-kanalene (Linjær-TV)
Følgende populære norske TV-kanaler vil følge med for beboerne som velger å ha TV:



Kjøp av annet innhold
Dersom noen av beboerne skulle ønske å kjøpe seg opp på kanaler eller internettkapasitet, utover det som allerede ligger inkludert, så står de fritt til å gjøre dette for egen regning.
Reglen her er at beboer kjøper ekstra poeng hos Telenor i form av **poengpakker**, man kan bindingsfritt kjøpe seg opp på så mange poengpakker man måtte ønske.
En poengpakke inneholder 20 poeng og det koster 29 / mnd per poengpakke man kjøper seg.
Administreringen av poengpakker og kjøp av innhold finner beboer på egen hånd via Telenors **Mine Sider**.

Support
Telenors kundesupport er åpen for beboerne 365 dager i året, Hverdager: 08:00 - 20:00, lørdager 09:00 - 17:00, søndager 10:00 – 15:00.
Styret får meg som kontaktperson, i tillegg får styret også mail og nummer til en egen storkunde-support.

Vedlagt i mail har du 2 filer.
Den ene filen viser ruteren som alle boenheter får montert gratis **- WiFi Ruter II.**
Den andre filen sier litt om sikkerhetsløsningen som er installert på hver av disse ruterne - **Nettvern+**

Så raskt internett trenger du til å strømme video

Format	Kvalitet	Hastighet
HD-format	720p	ca 5 mbit/s
Full-HD	1080p	ca 8 mbit/s
4K	2160p	ca 25 mbit/s
8K	4320p	ca 50 mbit/s

Så raskt internett trenger du til det dagligdagse

Formål	Hastighet
Nettaviser	ca 2 mbit/s
Blogg	ca 2 mbit/s
Skype/Zoom	ca 5 mbit/s
Gaming ca	10 mbit/s
Vanlig surfing	ca 2 mbit/s

Sensitivity: Internal

Tilbud
Sameiet Horisont

Mohammed A. Anwar
Tlf: 924321986
Mohammed.ali.anwar@obos.no

05.03.2025

OBOS Nett

Om OBOS Nett

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Vi er heleid av OBOS og dermed også våre medlemmer. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger samme løsning.

OBOS Nett bygger fibernett for borettslag og sameier, og legger til rette for at beboerne kan velge blant flere TV- og innholdsleverandører, uavhengig av naboen.

OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge.

OBOS Nett har «in-house» kundeservice, og en teknisk avdeling som kontinuerlig jobber for å utvide og styrke nettet vårt. Vi har teknisk personell på vakt 24/7 for overvåkning av nettet.

OBOS Nett

Du er forskjellig fra naboen

En boligsammenslutning består av mange mennesker med noen likheter og mange forskjeller.

«Alle» bruker internett daglig, men innenfor TV og underholdning er det mange forskjellige behov og ønsker. OBOS Nett legger til rette for at beboerne selv kan velge den TV- og innholdsleverandøren som gir dem best kvalitet og pris – helt uavhengig av naboene sine.



OBOS Nett

Kollektivt tilbud

Hver leilighet får internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 199,-

Inkludert mva.

Etablering av nytt fibernett i boligselskapet

Kr 0,-*

***OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 5 års avtaletid**

- TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

OBOS Nett


Nytt aktivt utstyr i teknisk rom.
OBOS
Nett
OBOS
Nett

Nytt utstyr i hver leilighet



OBOS Nett

BESKYTTET

En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle





Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

BESKYTTET

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner

- Nedgang i tradisjonell TV-bruk. 41 prosent brukte lineær-TV i 2023. Ned 13 prosent fra året før.
- Flere ser på strømmet innhold enn lineær TV.
- 95 prosent benytter internett daglig. Internett er utgangspunktet for vår underholdningshverdag.
- 88 prosent har tilgang til minst en betalbar strømmetjeneste.
- De som strømmer er vesentlig mer fornøyd med leverandøren(e) enn de som benytter tradisjonelle TV-tjenester.

Vi ønsker å velge innhold selv!

https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom.
- Dere kan velge bort TV-pakker og spare penger.
- En stor andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere naboens TV-pakke.
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode.
- Mulighet for lavere felleskostnader.



TV-abonnement

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
les mer på de forskjellige leverandørenes sider via www.obos.no/tv/

RiksTV

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 349,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr. 329,-/mnd

Prøv Strim gratis i 2 måneder

10 % rabatt for OBOS-medlemmer

Priser og innhold fra de forskjellige leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.

OBOS Nett

allente

Allente Basic

Allentes mest valgte pakke!

Her får du det du trenger av nyheter, faktaserier og underholdning fra kjente norske TV-kanaler som TV 2, NRK og TV Norge.

For kunder tilkoblet OBOS Nett er TV 2 Play Basis og Viaplay også inkludert.

- 22 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay og TV 2 Play Basis



allente

Allente Standard

Kampanje: Standard til 269,- i 12 mnd.

Her får du et stort utvalg av kanaler kombinert med streamingen du trenger. Viaplay, TV 2 Basis og SkyShowtime er inkludert.

I tillegg har vi også samlet det beste av filmer, dokumentarer, serier, natur, fakta, sport og noe for barna.

- 45 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay, TV 2 Play Basis og SkyShowtime er inkludert



FleksiPakken

Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler



6 valgfrie TV-kanaler



FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

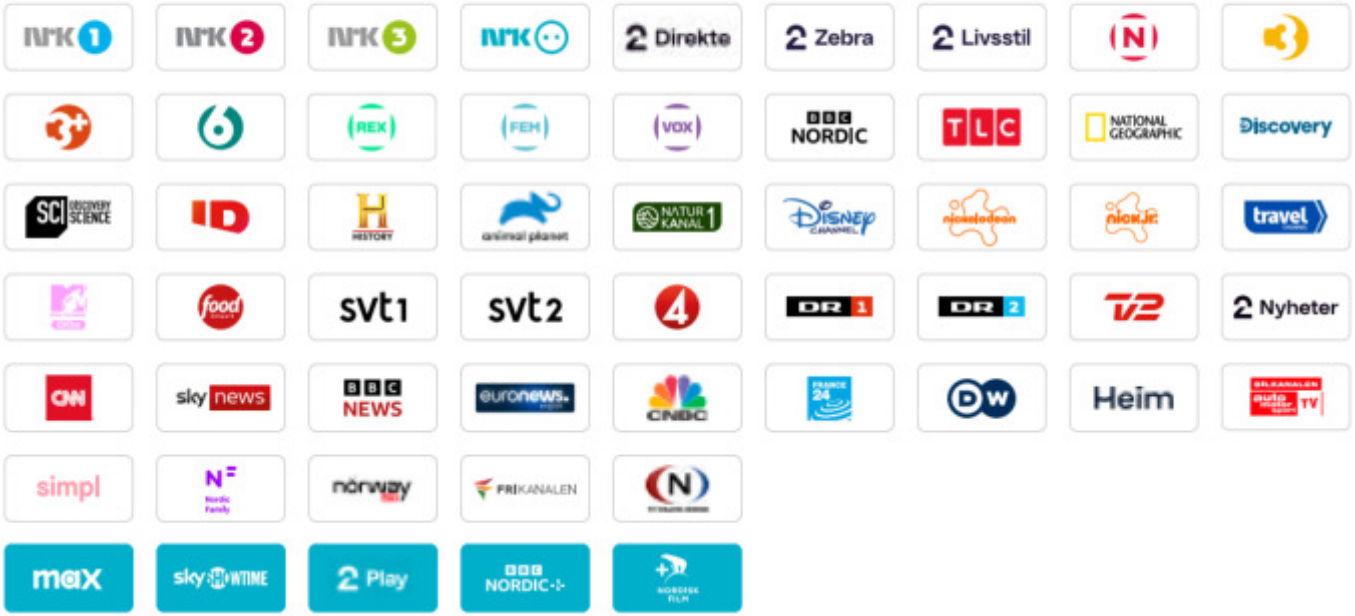
VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

RiksTV

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.



STRØMMETJENESTER

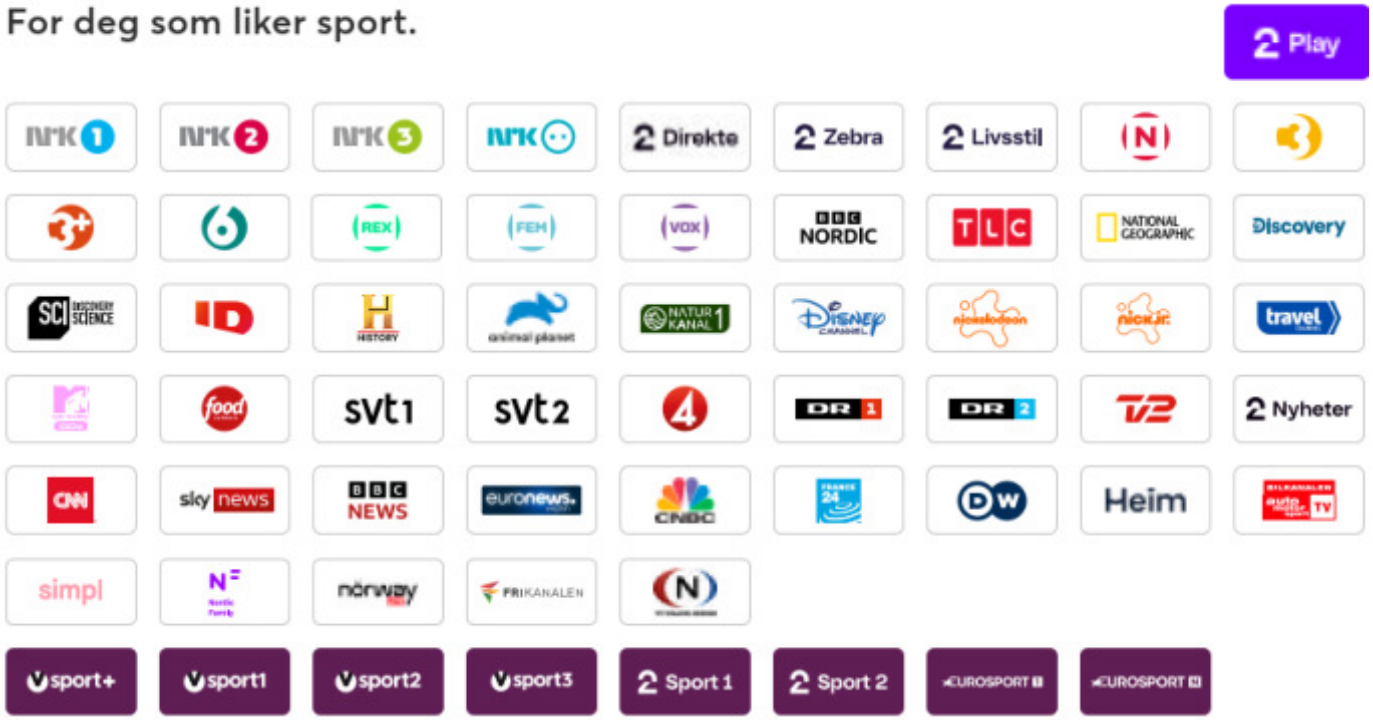
- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

RiksTV

SportsPakken

For deg som liker sport.

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.



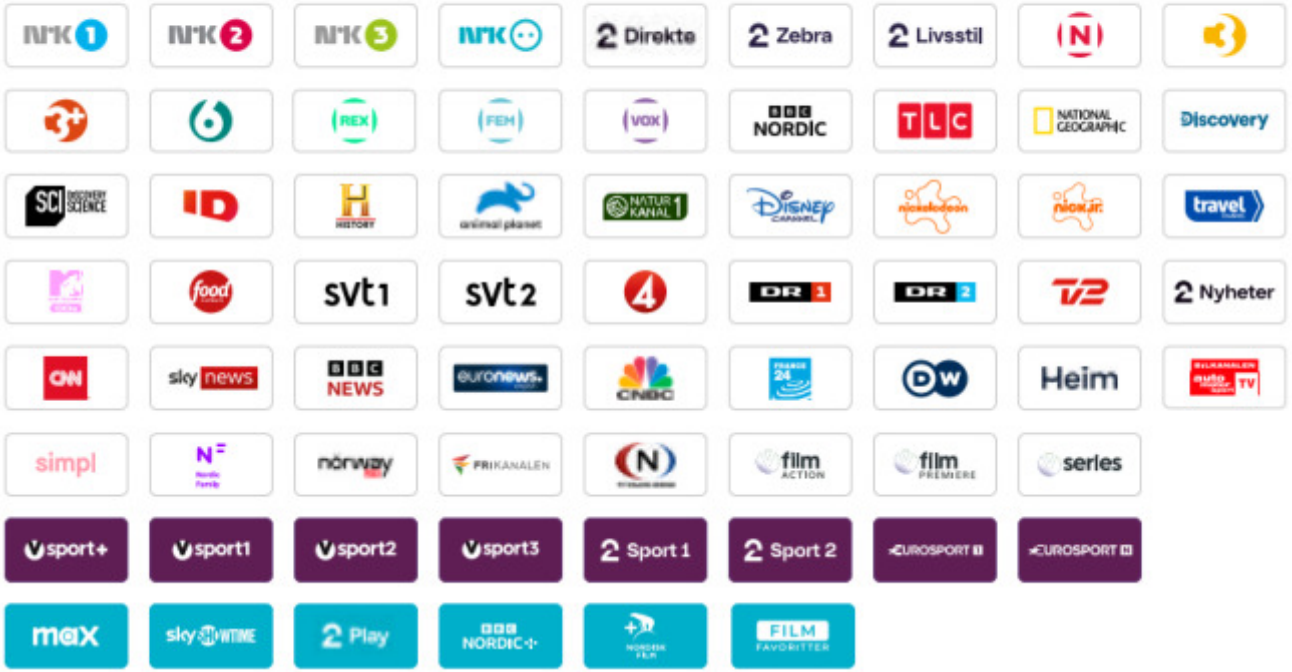
8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

RiksTV

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strim Litt

9 TV-KANALER

Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris



Strim Mye

5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER

Ypperlig for deg som er glad i film og serier, og ser på TV nå og da.



*TV 2 Play Basis (med reklame) Et utvalg av filmer og serier



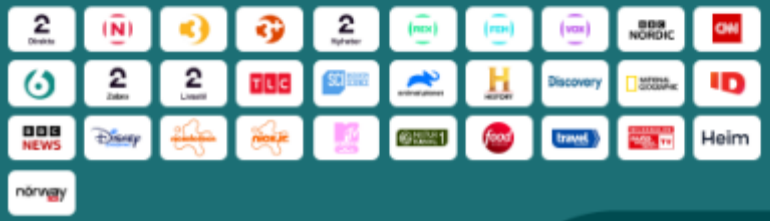
Strim Mest

8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER

For deg som er glad i film og serier, og som setter pris på en god variasjon av TV-kanaler



*TV 2 Play Film & Serier (reklamefri)
Alt av film og serier, BritBox og mulighet til å laste ned innhold fra TV 2 Play



Max Sport

- 2 sportskanaler
- Se all sport fra Discovery+ som Grand Slam, Grand Tour, PGA Tour og de Olympiske leker

ROLAND GARROS

2 SPORTSKANALER



Sportskanaler

- 8 sportskanaler

8 SPORTSKANALER



TV 2 Play Sport

- 8 sportskanaler
- Se alt fra Eliteserien, UEFA Champions League og LaLiga

ELITESERIEN

8 SPORTSKANALER



1 STRØMMETJENESTE

TV2 Play Premium

Viaplay Total

- 8 Sportskanaler
- Se alt fra Premier League og Formel 1

Premier League

8 SPORTSKANALER



1 STRØMMETJENESTE

Viaplay Total

strim

Oppsummert

- Nytt sentralt aktivt utstyr i boligselskapet
- **Ingen etableringskostnad for boligselskapet**
- Nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander
- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- TV-tjeneste er valgfritt for husstandene
- 60 måneders avtaletid
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Priser og innhold fra de forskjellige TV-leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.
Tilbudet på kollektiv avtale er gyldig i 3 måneder.

OBOS Nett



WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II til kun 39 kroner per måned per forsterker

Alltid WiFi

- Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- Fornøydhetsgaranti
- Gode tips og veiledningsfilmer på web

Tekniske spesifikasjoner

- Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- WPA3-kryptering

telenor

ESPERVIK DESIGN/AUGUST 2023/STRÅLFORS/1600001SXX



Nettvern+ holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet - alt som skal til er ett klikk på en lenke i en epost du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et nytt forsterket sikkerhetsfilter. Sikkerhetsfilteret blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettvern+ aktivert, er du og dine tryggere i den digitale hverdagen.

Vi anbefaler Nettvern+ for de som:

- ✓ Ønsker å legge til et ekstra sikkerhetslag
- ✓ Er bekymret for digital svindel når du eller noen i familien er på nett
- ✓ Ønsker å verne ekstra om persondata og bankopplysninger
- ✓ Jobber mye på hjemmekontor
- ✓ Shopper mye på nett
- ✓ Opplever å få mye phishing e-post, -sms og meldinger på sosiale medier

Kort oppsummert:

- ✓ Blokkerer utrygge nettsider
- ✓ Krever ingen installering
- ✓ Oppdateres automatisk
- ✓ Alltid aktivt og beskytter alle enheter tilkoblet WiFi
- ✓ Analyserer digitale trusler for å styrke sikkerhetsfilteret

Slik fungerer Nettvern+

Nettvern+ sjekker alltid om nettsider du prøver å gå inn på er trygge

Nettvern+ sjekker og blokkerer lenken dersom den er utrygg

Du og dine surfer tryggere på nett



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

PROTOKOLL 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Horisont mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Åsane Kulturhus/ kultursal.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte: 53

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 54 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: Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

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: Jakob Mathisen og Edvard Selvig

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps: Jakob Mathisen og Svein Kjeseth

2. Årsberetning 2024

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

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 300.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt: Frode Sporsheim

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer: Leif Egil Skagen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Torkel Hope styreleder valgt for 2 år i 2024

Sven Kåre Mikkelsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jan Erik Andersen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Frode Sporsheim styremedlem valgt for 2 år i 2025

Leif Egil Skagen varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å velge valgkomité.

6. Saker

6.1 Diverse forslag fra Leif Egil Skagen

Vedtak:
Forslagene fra Skagen, og styrets svar på disse, ble gjennomgått og kommentert i møtet. Sporsheim og Kjeseth fikk ansvaret for oppfølging av sak om elbil-lading.

6.2 Valg av TV/internett-leverandør

Vedtak:
Årsmøtet gav styret fullmakt til å velge leverandør.

Protokoll for Sameiet Horisont

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Jakob Mathisen (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Edvard Selvik (sign.)	27.05.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Myrdalsvegen 4A
Gnr. 189 Bnr. 6 Snr. 18 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0095

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 05 88 55

E-post: sivert.severinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater