# NORDRE SKOGVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
TILSTANDSRAPPORT
PLANINFORMASJON
BASISKART
TEGNINGER 2011
FERDIGATTEST 2015
FERDIGATTEST 1997
VEDTEKTER
HUSORDENSREGLER
INNKALLING ÅRSMØTE 2025
PROTOKOLL ÅRSMØTE 2025
ENERGIMERKE
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# EGENERKLÆRINGSS KJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 74250493 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Marius Aasen Moe |

| Gateadresse |
| --- |
| Nordre Skogveien 11 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BERGEN | 5057 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0003242043.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250493

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet kjøkkenvask og avløpsrør fra vask til eksisterende avløp i 2023, arbeid utført av meg selv. Ingen lekkasjer eller problemer siden.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Viftemotor i Flexit ventilasjonsanlegg byttet i 2023. Motoren hadde plug-and-play-støpsel, så arbeidet er gjort av meg selv. Anlegget har fungert uten problemer siden. Det er ikke utføres arbeid på det faste elektriske anlegget.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg 23.01.2025 av BKK. Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging,

Filer

356951301506563 (2).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250493

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250493

## Tilleggskommentar

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: 74250493

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marius Aasen Moe | cc99c27e455e2ae3f7707 87f116ba3f2f60f6982 | 28.08.2025 06:44:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 74250493

- 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

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordre Skogveien 11, 5057 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 650, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 28.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13993-21546 **Referansenummer:** VM8687

**Foretak:** Takstmann David Bryn AS **Takstingeniør:** David Bryn **Vår ref:**

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.

# Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
•Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
•Verditakst for bolig og fritidseiendom
•Boligsalgsrapport
•Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både kjøper, selger og megler.

**Rapportansvarlig**

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

# 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Swedoor ytterdør i tre mot felles svalgang. H0103
Terrassedør/skyvedør i tre med isolerglass. 2014.
Nordøstvendt innglasset balkong. Utgang fra stue.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning.
- Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Dør med glassfelt til stue.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,9 m²)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/strie. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett (2023), opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant (2023) m/innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt av forrige takstmann, kontrollert idag uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilkomst bak dusjhjørnet og hulltaking ble tatt nærmeste mulige plass for kontroll. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter.
Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap m/fryseskuff, stekeovn og platetopp.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk. Styrer også ventilasjon på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert.
Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Ctc vvb på 120 liter 2005. Innebygget i kjøkkeninnredning.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. El tilsyn 2025.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med busbrannslange på kjøkken og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

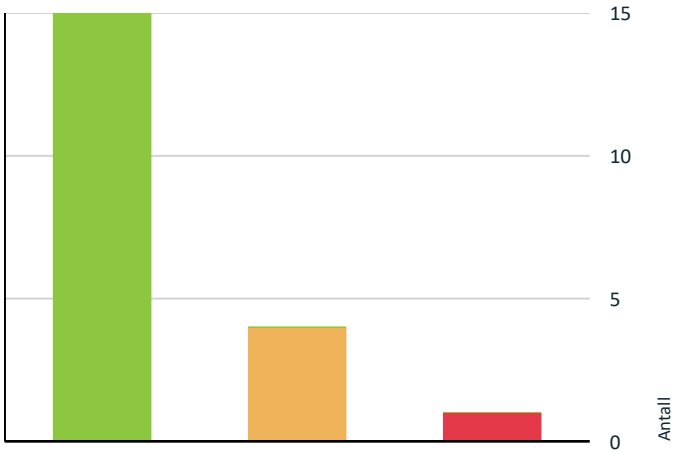
## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

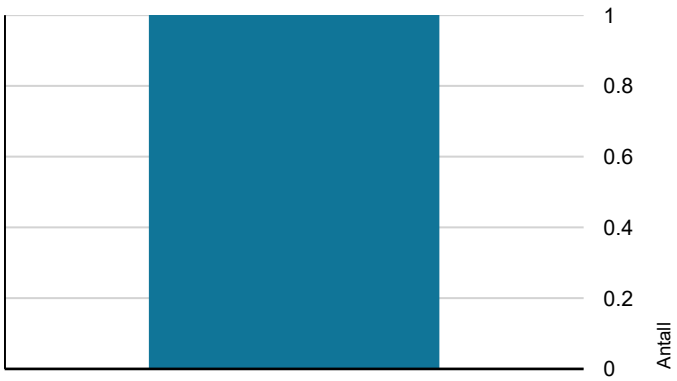
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | | |
|---|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1993

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Swedoor ytterdør i tre mot felles svalgang. H0103
Terrassedør/skyvedør i tre med isolerglass. 2014.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt innglasset balkong. Utgang fra stue.

### Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning.
- Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm. innenfor en lengde på 2 m. i stue/kjøkken. Begrenset tilkomst grunnet møbler/inventar og nærmere undersøkelser anbefales generelt.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Dør med glassfelt til stue.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/strie. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

I slutten av sin naturlige levealder.



1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett (2023), opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant (2023) m/innredning/speil/belysning.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt av forrige takstmann, kontrollert idag uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilkomst bak dusjhjørnet og hulltaking ble tatt nærmeste mulige plass for kontroll. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (28,8 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap m/fryseskuff, stekeovn og platetopp.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (28,8 M²)

### TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk. Styrer også ventilasjon på bad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Ctc vvb på 120 liter 2005. Innebygget i kjøkkeninnredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 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.*

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. El tilsyn 2025.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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**

## TG 1 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.*

Utstyrt med busbrannslange på kjøkken og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

# 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

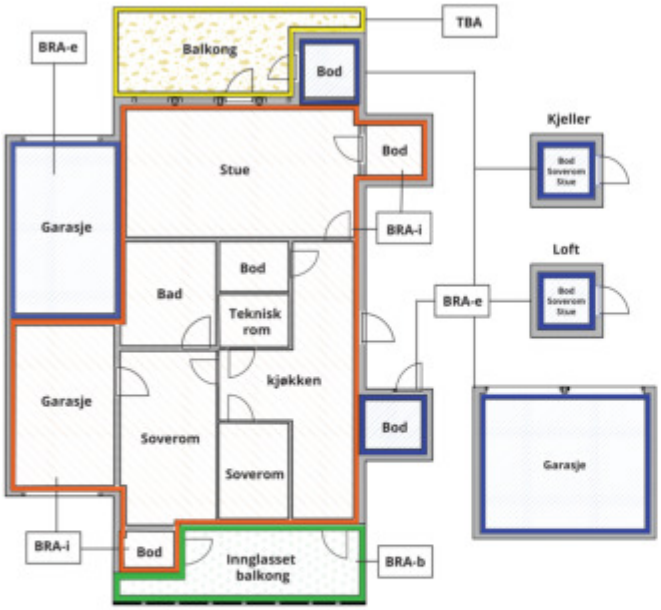
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 54 | 4 | 8 | 66 | |
| **SUM** | **54** | **4** | **8** | | |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré (7,5 m²), Bad (5,9 m²), Stue/kjøkken (28,8 m²), Soverom (11,3 m²) | Utvendig sportsbod (3,7 m²) | Innglasset balkong (7,5 m²) |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,4 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

**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:* Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er etter eldre forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter, som bygget ikke vil innfri.

## 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) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 54 | 12 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.8.2025 | David Bryn | Takstingeniør |
| | Marius Aasen Moe | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 158 | 650 | | 7 | 2564 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nordre Skogveien 11

**Hjemmelshaver**
Moe Marius Aasen

**Kommentar**
Felles tomt.

**Eierandel**
248 / 10000

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en sentral beliggenhet i rolige omgivelser. I nærområdet finner du blant annet treningssenter, butikker, kulinariske restauranter og Bien bar.
For et utvidet servicetilbud tar det ca 5 minutter å kjøre til Bergen sentrum. Busstopp omtrent 100 meter fra inngangsdøren med hyppige avganger til sentrum. Ellers kort gange til Bybanestopp ved Danmarksplass. Med eiendommens sentrale beliggenhet er det god barnehage og skoledekning i området. Kort vei til videregående skole og populære utdanningsfasiliteter som høgskolen, UIB og BI Marineholmen.
Tilgang til flere turmuligheter i området med Damsgårdsfjellet og den nye turveien langs Løvstakkens østside.

**Adkomstvei**

Offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Felles tomt.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.08.2025 | |

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 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

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

# PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 158/650/0/0
Utlistet 22. 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260737859** | Grunneiendom | 0 | Ja | 2 564,2 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.*

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 10190002 | 31 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 718, SKOGLIEN 15 | 199706302 | 08.10.1998 |

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 60920002 | 31 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR | 201202862 | 22.02.2012 |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Solheim | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 17330000 | ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 31.05.2010 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 17330000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |
| 17330000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Retningslinjeområder i kommunedelplan

| PlanID | Retningslinjetype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 17330000 | 120 - Annen retningslinje | 10,9 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 120000 | 30 | ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) | 4 | - |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 10190000 | 30 | ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X | 3 | - |
| 10980100 | 30 | ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN | 3 | - |
| 60920000 | 30 | ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR | 3 | 200901451 |
| 130000 | 30 | ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS | 4 | - |
| 4400000 | 30 | ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIMSLIEN 30 - 32X | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 158/647 | 139218299-1 | Ombygging | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 23.11.2023 | 202316689 |
| 158/584 | 139217780-1 | Ombygging | Andre småhus m/3 boliger el fl | Igangsettingstillatelse | 14.03.2024 | 202313952 |

## Andre opplysninger

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

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

# Kommuneplanens arealdel

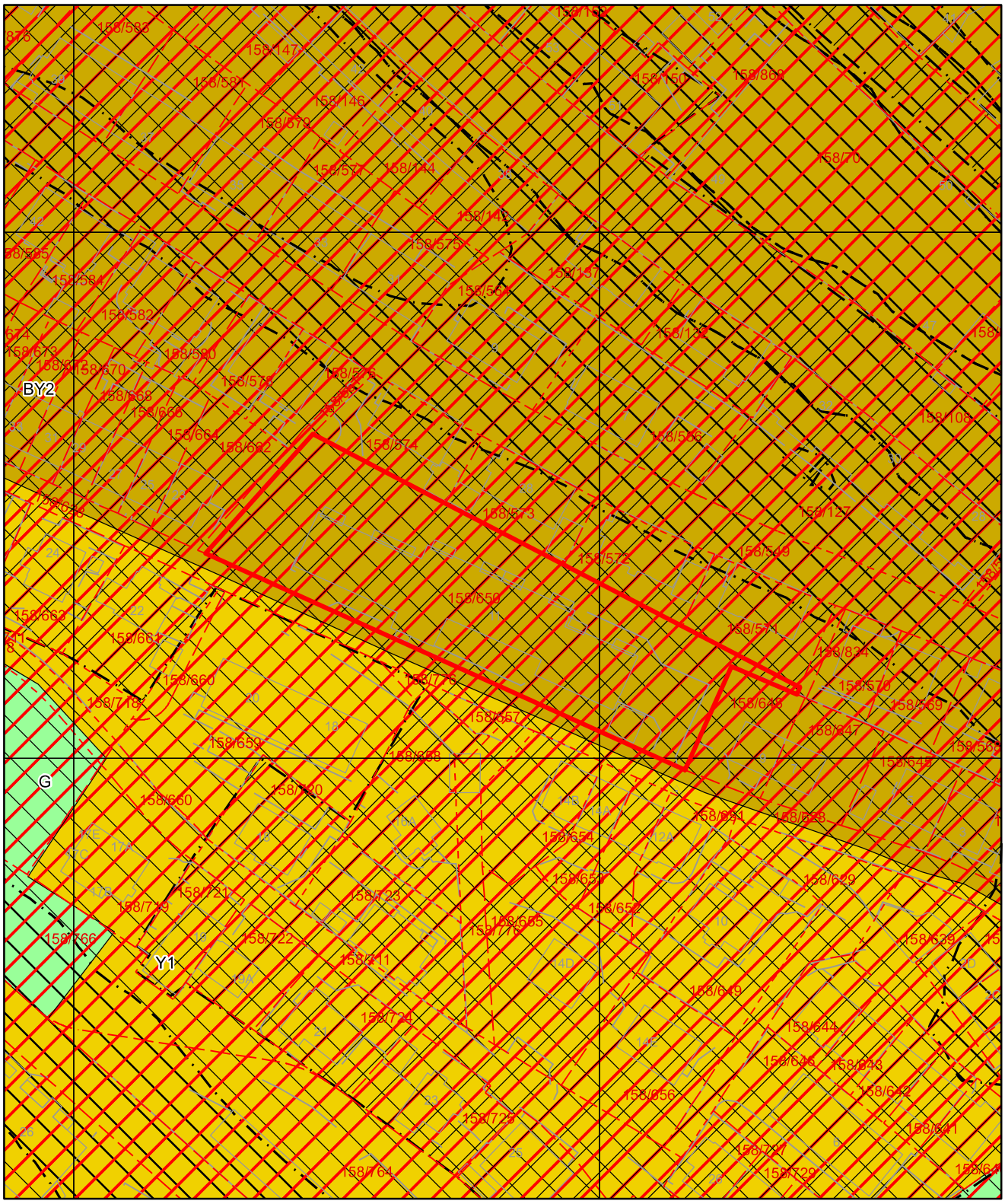
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.08.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/650/0/0
Adresse: Nordre Skogveien 11

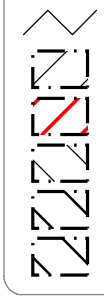
N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

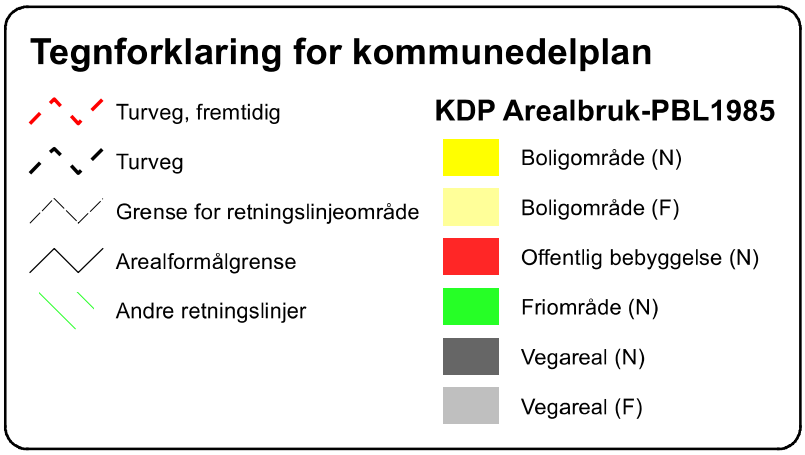
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.08.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/650/0/0
Adresse: Nordre Skogveien 11

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Turveg, fremtidig
Turveg
Grense for retningslinjeområde
Arealformålgrense
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Boligområde (F)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)

# BASISKART

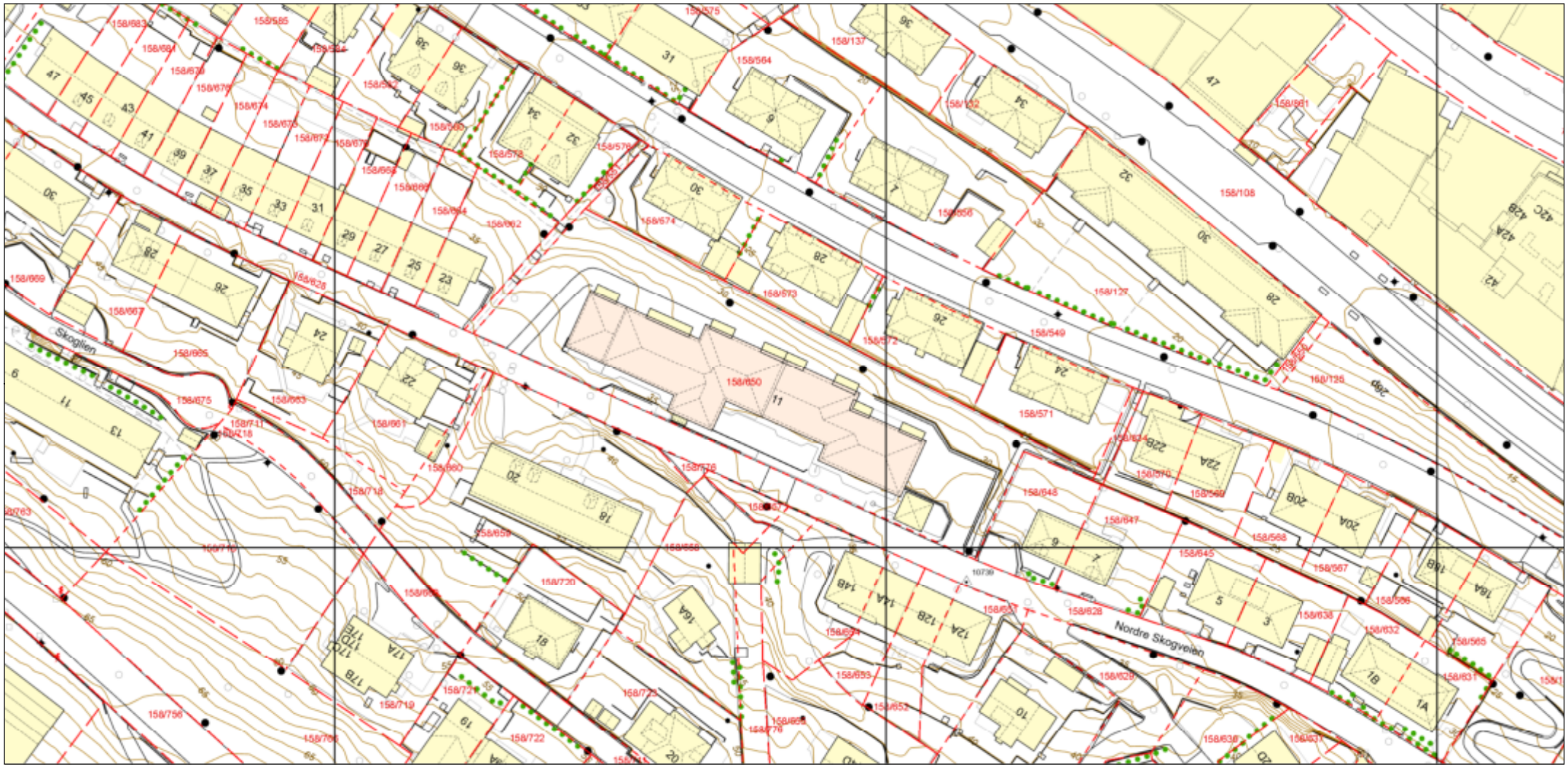
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 21.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/650/0/7
Adresse: <adresse>

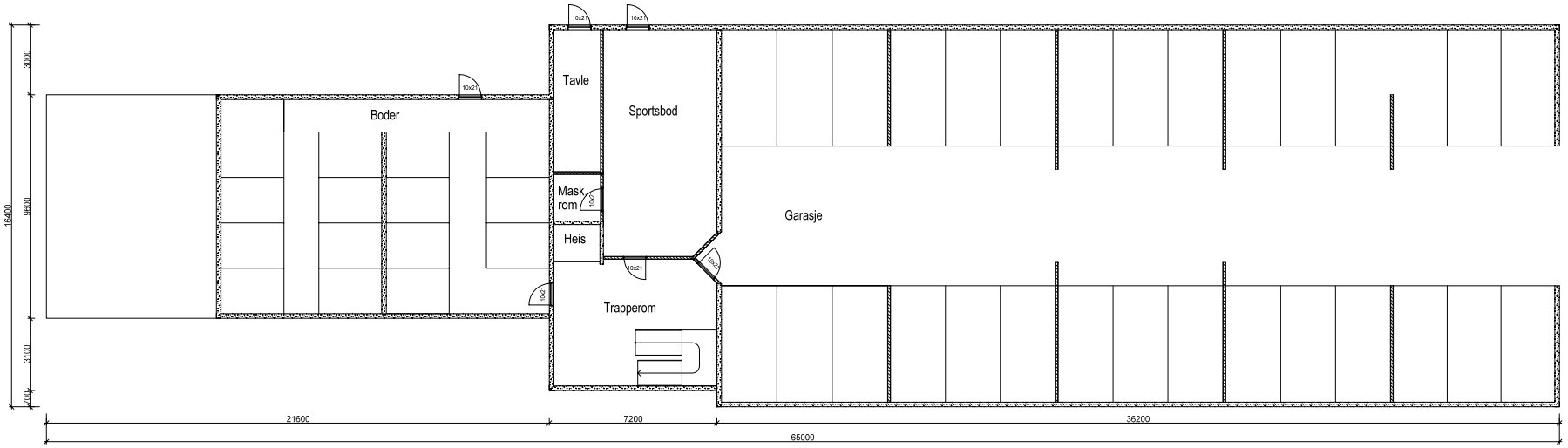
N



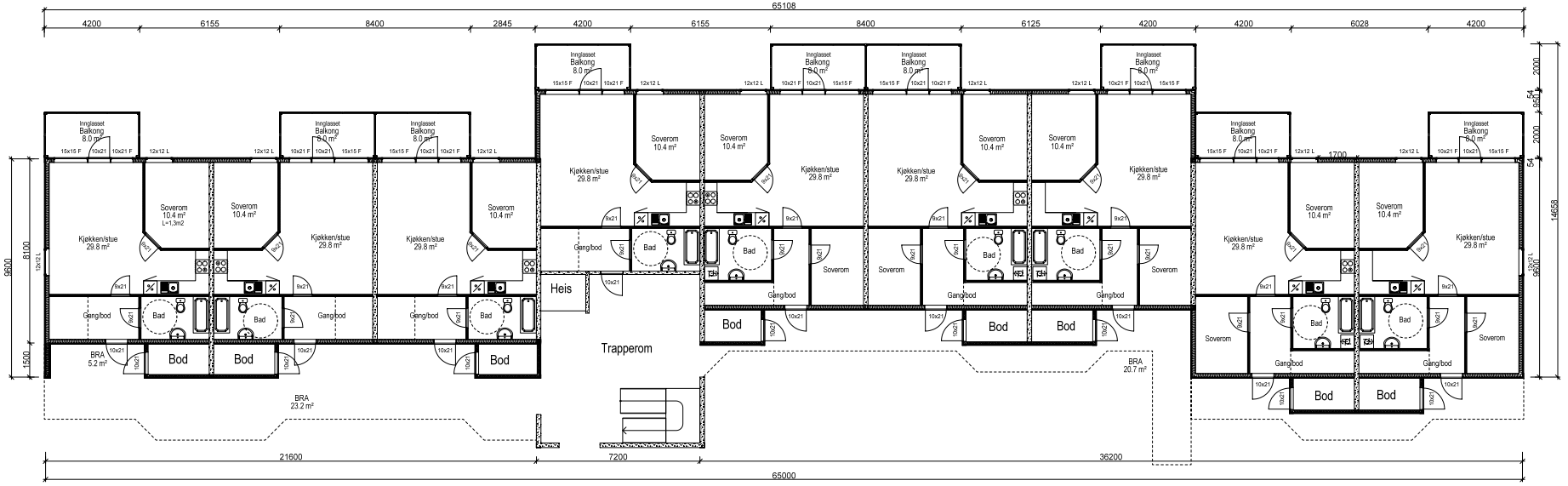

- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

# TEGNINGER 2011

PLAN UNDERETASJE




PLAN 1.ETASJE




BRA 609.7 m² BRA 3.6 m²

13.11.12 Revisjon - Innsetting av vindu i stue grunnet lysmåling

Tilbygg - innglassede balkonger B 4.2m x D 2m

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver: | Sameiet under Løvstakken |
| Byggested: | Nordre Skogveien 11-21 |
| Kommune: | Bergen |
| Gnr: 158 | Bnr: 650 Målt 1 : 100, A1 |
| Planer | |

HILLEREN PROSJEKTERING AS

Dato: 27.09.2011
Tegn: MøyI
Prosjekt: Skogvei
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

# FERDIGATTEST 2015

**ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Hilleren Prosjektering AS
Midtstegen
5382 SKOGSVÅG

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 201218795/19 MAIS | EBYGG–5210 | 140115 |

# FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 158 Bnr 650 |
| Tiltakets adresse | : | Nordre Skogveien 11 |
| Tiltakets art | : | Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus |
| Tiltakshaver | : | Sameiet Under Løvstakken |

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 09.01.2015. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

**Myndighet:**
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

***Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201218795.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk.***

***Majken Ida Elisabet Sandlien - saksbehandler***
***Glenn M. Kristensen - fungerende gruppeleder***

Kopi: Sameiet Under Løvstakken, Postboks 7280, 5020 BERGEN

# FERDIGATTEST 1997

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

SELMER VEST A/S
KOKSTADFALTEN 4
5061 KOKSTAD

Arkiv 5210
Deres søknad av 17.06.88 Vår ref. Snr 881020 Bergen, 6.8.1997

# F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:NORDRE SKOGVEIEN 11-21 Eiendom: 0-0158-0650

Byggherre :SELMER VEST A/S Adr.: KOKSTADFALTEN 4

Ansvarsh. :AARDAL BJARNE S Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.06.88
Byggetillatelse gitt.....: 23.12.88

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

# VEDTEKTER

Vedlegg 10

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET UNDER LØVSTAKKEN**
**GNR. 158 BNR. 650 AV BERGEN SENTRUM**

**Endret 29.3.1993, 20.4.2006, 25.6.2012, 12.12.2012, 22.4.2015,15.5.2018 og 15.04.2024.**

## § 1
## SAMEIET OG DETS NAVN

Sameiets navn er ”Sameiet under Løvstakken”, gnr. 158 bnr. 650 av Bergen sentrum.

Eiendommen gnr. 158 bnr. 650 av Bergen Sentrum ligger i et sameie mellom eierne av de 32 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 17.03.1992 tinglyst ved Bergen Byskriverembete med tinglysningsnr. 9881 dagbok 28.03.1992.

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og eiendommens felles kostnader.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal. For garasjeseksjonen er det beregnet ca. 15 m2 seksjonert areal pr. biloppstillingsplass.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

**Enhver utleie og omdisponering av garasje, biloppstillingsplass, bod, balkong og øvrige fellesarealer skal godkjennes av sameiets styre og kan kun skje mellom husets beboere. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan kun endres ved to tredjedels flertall blant seksjonseierne. Avtalen kan heller ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.**

## § 2
## RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må, iht. Lov om eierseksjoner, godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## § 3
## SEKSJONSEIERNES ANSVAR

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene fordelt etter bestemmelsen i § 4. Overfor tredjemann er seksjonseierne ansvarlig iht. sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven av

16.06.2017 nr. 65 § 30. Videre er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom husbankens bestemmelser, bygningsloven og byggeforskriftene følges.

## § 4
## FELLESKOSTNADER

Eiendommens felleskostnader fordeles slik mellom seksjonseierne:

a. Felleskostnader som kan henføre til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift for dette skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelsen.

b. Alle andre kostnader fordeles etter sameiebrøken.

## § 5
## VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

## § 6
## VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Videre å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendig avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale ved vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøken.

## § 7
## STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlem velges for ett år om gangen.

## § 8
## STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

## § 9
## FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

## § 10
## ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.06. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst ti prosent av seksjonseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den angitte fristen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

## § 11
## SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTET

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Eventuell årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg.
5. Godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12
## MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 13
## OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Leietaker av boligseksjon har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

## § 14
## REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

## § 15
## MISLIGHOLD

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

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

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

**§ 16**
**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**§ 17**
**LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

**§ 18**
**PARKERINGSPLASS FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

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

**§ 19**
**LÅSSYLINDER OG NØKLER**
Alle seksjonene i sameiet skal ha låssylinder og nøkler som tilhører sameiets låssystem. Nye nøkler til den enkelte seksjon eller til bosshuset skal bestilles gjennom styret. Ny låssylinder skal også bestilles gjennom styret.

**§ 20**
**FORRETNINGSFØRER FOR SAMEIET**

Med henvisning til kjøpsavtale på tomt med BOB BBL er det tatt inn en bestemmelse om at BOB BBL skal ha rett til å være forretningsfører for sameiet.

Retten skal gjelde i 5 år etter konvertering av Husbanklån, hvoretter forretningsføreravtalen

kan fornyes eller oppsies med 3 måneders varsel til utløpet av et kalenderår.

## § 21
## VEDTEKTENE

Disse vedtektene er fastsatt av Selmer AS som byggherre og selger av samtlige seksjoner, og godkjent av den enkelte kjøper ved sin påtegning.

Vedtektenes § 1 siste avsnitt og § 10 annet avsnitt ble endret på sameiermøtet 29.3.1993. § 7 første og annet avsnitt ble endret ved sameiermøtet 20.4.2006. Tidligere § 15 ble vedtatt opphevet av ekstraordinært sameiermøte 25.6.2012. Tidligere §§ 16-20 ble endret til §§ 16-19. § 3 ble endret på ekstraordinært sameiermøte 12.12.2012. § 2 fjerde avsnitt ble endret på ordinært sameiermøte 2015. Ny § 18 ble vedtatt på samme møte, og tidligere §§ 18-19 ble endret til §§ 19-20. Vedtektene ble endret på årsmøtet 15.5.2018 i forbindelse med ny eierseksjonslov. På årsmøtet 15.04.2024 ble § 2, § 10, § 11, § 13 og § 16 endret. § 15 ble fjernet. Tidligere §§ 14-22 ble endret til §§ 14-21. Det ble foretatt en del rettelser i tråd med normene som gjelder for norsk skriftspråk.

Vedtektene kan senere endres av sameierne ved to tredjedels flertall på ordinært årsmøte.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

# HUSORDENSREGLER

# HUSORDENSREGLER
# for
# Sameiet Under Løvstakken

## 1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal. Formålet med reglene er å legge til rette for et godt bomiljø med trivsel og trygghet. Dette innebærer at de også skal regulere forhold som er til sjenanse for andre og hindre at noen tar seg til rette på andres bekostning.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at medlemmer i husstanden, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Bestemmelsene i husordensreglene ble vedtatt på sameiermøtet i 1994 og er vedlegg til vedtektene. Endringer i husordensreglene ble vedtatt på sameiermøtene/årsmøtene i 1995, 2011, 2015 og 2023.

## 2. Alminnelige ordensregler

2.1. Seksjonen skal brukes på en slik måte at andre ikke sjeneres (jf. § 3). Alle har rett til fred og ro i sitt eget hjem og skal ikke plages av at naboene tar seg til rette på en uakseptabel måte, f.eks. ved å spille høy musikk eller utøve andre støyende aktiviteter.

2.2. Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på tildelte eller anviste oppstillingsplasser (jf. § 7).

2.3. Sykler skal plasseres i sykkelrommet i underetasjen eller i egen bod, ikke utendørs eller på fellesareal.

2.4. Fellesarealer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til garasje, boder og andre fellesarealer skal holdes låst. Porter til garasje og boområde skal holdes lukket.

2.5. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det skal holdes orden utenfor seksjonene. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander (byggematerialer, malingsspann m.m.) utendørs. Beboerne oppfordres til å sette ut blomsterpotter og pyntegjenstander som skaper trivsel.

2.6. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje, er ikke tillatt.

2.7. Vask av bil er ikke tillatt på fellesområdene.

2.8. Ballspill er ikke tillatt på fellesområdene. Andre støyende uteaktiviteter som sjenerer beboerne, er heller ikke tillatt og henvises til friområder i nærmiljøet.

2.9. All ferdsel i branntrapp utenom branner/nødsituasjoner er forbudt.

2.10. Alle plikter å medvirke til at postkassene i underetasjen ser pene ut. De skal være forsynt med navnelapp som gir riktig informasjon og som følger samme mal. Det er ikke tillatt å skrive eller feste noe annet på postkassene. Dersom man trenger å forandre på navnelappene, tar man kontakt med styret.

2.11. I forbindelse med salg av seksjoner tar eiendomsmeglere ofte bilder av bygget og balkongene ved hjelp av drone. Mange beboere opplever dette som invaderende. I slike tilfeller er seksjonseierne pliktige til å varsle styret senest tre dager før droneflyvningen skjer. Styret vil så informere alle beboerne om denne aktiviteten. Alle som flyr droner på sameiets eiendom, må selvsagt overholde gjeldende forskrifter om droneflyvning og relevante bestemmelser i personopplysningsloven (GDPR).

## 3. Bruk av leiligheten

3.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 2300 og 0700 både innendørs og utendørs alle dager bortsett fra lørdag. Lørdag skal det være ro mellom kl. 2400 og 0700. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Heller ikke til andre tider skal det være musikk eller støy på et slikt nivå at beboere i andre leiligheter sjeneres. Lydanlegg skal ikke brukes på balkonger, verandaer eller fellesområder. Pga. betongkonstruksjonen i bygningen forplanter lyd/vibrasjoner i leiligheten seg svært lett til naboleilighetene. Det er derfor ikke tillatt å benytte treningsapparater som genererer denne typen støy til sjenanse for naboene (f.eks. tredemølle og sykkelrulle).

Ved større private arrangement bør naboer få varsel i god tid. Det skal uansett vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.2. Nødvendige støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå mandag til fredag mellom kl. 0800 og 1800 og på lørdager mellom kl. 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved oppussing av leilighet som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 0800–1600 mandag til fredag. Slikt arbeid medfører som oftest betydelige støyulemper for naboene og kan også forårsake helseplager. Seksjonseier må gi styret melding om oppussingen senest én uke før den settes i gang, slik at naboene kan varsles og eventuelt ta sine forholdsregler. Boring i betong som foregår mer enn 15 minutter skal alltid varsles minst én dag i forveien. Styret kan gi dispensasjon fra bestemmelsene over etter søknad.

3.3. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas endringer som medfører ulemper for naboer eller øvrige beboere.

3.4. Fasadeendringer (f.eks. utskifting av vindu av en annen type enn den originale) er ikke tillatt. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter § 17.

3.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger eller verandaer slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

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

3.7. Seksjonseier er ansvarlig for at arbeid utført på det elektriske anlegget, utføres av kvalifisert personell. Eier og bruker av elektriske anlegg og elektrisk utstyr som ikke selv besitter nødvendig kompetanse, plikter å påse at den som skal forestå planlegging, utførelse og vedlikehold, inkl. reparasjon, er kvalifisert til de oppgaver som skal utføres.

## 4. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å holde dyr (f.eks. i bur) utendørs over lengre tid. Dyremat skal ikke stå ute. Det er til enhver tid eiers plikt å fjerne ekskrementer.

## 5. Avfallshåndtering

5.1. Alt husholdningsavfall skal skal legges i avfallscontainerne i bosshuset. Papir og papp legges i egne containere. Plastemballasje legges i sekker (som en får fra BIR) og plasseres i bosshuset. Sekkene bør plasseres i bosshuset like før tømming og ikke like etter. Det er uheldig at sekkene blir stående der og opptar plass i flere uker. BIRs tømmekalender kan lastes ned fra Internett. Kalenderen finnes også i BIRs kundeblad *Bossanova*, som alle beboerne i sameiet får tilsendt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn vanlig husholdningsavfall, samt papir/papp og plastemballaje i bosshuset. Alt øvrig avfall, herunder møbler, glass og farlig avfall, skal den enkelte beboer selv bringe til en av BIRs gjenvinningsstasjoner. (Den nærmeste gjenvinningsstasjonen ligger i Møllendalsveien 31.)

5.2. Enhver forsøpling av eiendommens verandaer, trapper og øvrige fellesarealer er forbudt. Boss og andre gjenstander som er plassert i strid med husordensreglene (f.eks.utenfor egen inngangsdør eller på fellesområdene), kan bli fjernet for sameiers regning.

## 6. Vask og tørk av tøy

Utendørs tørking av klesvask og lufting av klær er bare tillatt utenfor egen seksjon og bare dersom dette ikke er til sjenanse og hindrer adkomst til andre seksjoner. Klærne bør plasseres så diskré som mulig. Tørking og lufting av tøy utendørs er ikke tillatt på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

## 7. Bilplasser og garasjeanlegg

7.1. Alle seksjonene i sameiet (bortsett fra nr. 6) har egen biloppstillingsplass i fellesgarasjen. Det er ikke tillatt for beboere i sameiet å benytte gjesteparkeringsplassen. Denne skal kun brukes av personer som besøker beboere i sameiet. Dette er tydelig angitt på skilt ved nedkjøringen til gjesteparkeringsplassen. Sameiets styre har inngått en avtale med

trafikketaten i Bergen kommune om borttauing. Bileiere som feilparkerer og får bilen sin borttauet, vil måtte betale mellom kr 2000 og 2500 for å få bilen tilbake.

7.2. Utleie og omdisponering av parkeringsplasser kan kun skje mellom husets beboere og skal godkjennes av styret. Seksjonseier er ansvarlig for god orden. Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøyer på boområdet må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og anvisninger. Fellesgarasjen er ganske trang, og kjøretøyer må parkeres så langt inn mot veggen som mulig og på en slik måte at de ikke hindrer inn- og utkjørsel for andre parkeringsplasser.

7.3. Reparasjon/utbedring av kjøretøy kan bare skje i tiden 08.00 - 20.00 på hverdager og skal ikke være til hinder for bruk av garasjen. Det er ikke tillatt å utføre omfattende og langvarige reparasjonsarbeider i garasjen. Det er strengt forbudt å tømme olje eller oljeholdig væske i akodrain/overvannledninger.

7.4. Det kan kun oppbevares 4 vinter-/sommerdekk på hver garasjeplass.

## 8. Systemnøkler og -sylindere

8.1. Alle seksjoner skal ha låssylinder og nøkler som tilhører sameiets låssystem. Nye nøkler til den enkelte seksjon eller til bosshuset bestilles gjennom styret. Oppgi merkingen på nøkkelen, dvs. låssystem og nøkkelnummer, f.eks. V52066 K99. Ny låssylinder bestilles også gjennom styret.

8.2. Alle seksjonene bør ha en nøkkel til rommet med strømmålere. Dette rommet har egen inngang på nedsiden av huset. Nøkkelen er merket “BLU” og kan kjøpes hos Certego i Fabrikkgaten 3. En trenger ingen rekvisisjon fra styret for å kjøpe denne nøkkelen.

## 9. Alarm i underetasjen

Både sykkelrommet (sportsboden) og bodavdelingen er alarmbelagt. Alle seksjonseierne har fått tilsendt informasjon om alarmsystemet samt kode som skal brukes ved frakobling/tilkobling av alarmen. Seksjonseierne plikter å gi denne informasjonen videre til leietakere og nye eiere.

Dersom du har utløst alarmen ved et uhell, må du umiddelbart ringe vaktselskapet (Securitas, tlf. 22577800). Du blir da bedt om å oppgi en kode. Koden er AL 006.

Ta kontakt med styret dersom noe skulle være uklart vedrørende alarmen eller dersom du mangler kode.

## 10. Innlåsingstjeneste

Sameiet har avtale med Securitas (tlf. 22577800), som har oppdaterte beboerlister og universalnøkkel som passer til samtlige seksjoner i sameiet. Når du ringer Securitas, må du oppgi koden AL 006. Før innlåsing skjer, må du legitimere deg. **Styret har ikke**

**universalnøkkel.** Den enkelte sameier/beboer som rekvirerer denne tjenesten, må selv betale det utrykningen koster.

## 11. Oljing av inngangsdør til egen leilighet

Det er den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at inngangsdøren blir oljet etter behov. Det er en enkel sak å gjøre dette arbeidet. Olje (NB: ikke lakk) til edeltre, samt kost og sandpapir kan kjøpes i en fargehandel.

## 12. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og én eller flere røykvarslere i seksjonen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst én gang pr. år. Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

## 13. Antenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller andre antenner på bygningen, balkongen eller fellesområdene. Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom særlige grunner foreligger.

## 14. Overdragelse og utleie av leilighet

Ifølge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Selger/Utleier er ansvarlig for at ny eier/leietaker informeres om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie er den enkelte sameier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

## 15. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra sameiets styre til seksjonseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i sameiet vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

## 16. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

16.1. Sameierne/beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og § 16 i vedtektene for Sameiet Under Løvstakken (Mislighold).

16.2. Dersom sameierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner § 39.

**17. Annet**

Det vises for øvrig til vedtekter som inneholder bestemmelser om sameierens plikter og ansvar.

# INNKALLING
# ÅRSMØTE 2025

**Sameiet Under Løvstakken**
**Nordre Skogveien 11**
**5057 Bergen**

9. april 2025

Seksjonseierne og leietakerne
Sameiet Under Løvstakken
Nordre Skogveien 11

**Innkalling til ordinært årsmøte 2025**

Tid: Onsdag 23. april 2025 kl. 18.00
Sted: Menighetssalen, St. Markus kirke, Lien 45

En seksjonseier kan la seg representere i årsmøtet av en fullmektig. Bruk vedlagte fullmaktsskjema (vedlegg 1).

*Saksliste:*

1. Konstituering
2. Rapport for 2024 fra styret (jf. vedlegg 2)
3. Årsregnskap og budsjett (jf. vedlegg 4)
4. Honorar til styret (jf. vedlegg 5)
5. Godtgjøring til Øystein Rasmussen for arbeid med sameiets ladeanlegg (jf. vedlegg 6)
6. Valg (jf. vedlegg 7)

Alle vedleggene er listet opp på slutten av denne innkallingen. Det er viktig at dere leser vedleggene som gjelder sakene 2–6, grundig før dere kommer til møtet. Ta gjerne med laptop, nettbrett eller mobiltelefon der dere har lagret sakspapirene. Dere får ikke utlevert papirkopier.

I den foreløpige innkallingen til årsmøtet 2025 fikk seksjonseierne frist til 10. mars for å melde inn saker de ønsket å legge frem på årsmøtet. Ingen saker ble meldt inn.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er anledning til å treffe beslutninger i saker som ikke er uttrykkelig angitt i innkallingen. Saker som ikke er angitt i innkallingen, kan drøftes, men ikke avgjøres i det innkalte årsmøtet.

Leiv Egil Breivik (sign.)
styreleder

*Vedlegg*: 1 Fullmaktsskjema
2. Rapport for 2024 fra styret (sak 2)
3. Revisors beretning
4. Årsregnskap og budsjett (sak 3)
5. Honorar til styret (sak 4)
6. Godtgjøring til Øystein Rasmussen (sak 5)
7. Valg (sak 6)

.

# RAPPORT 2024

# fra styret for

# Sameiet Under Løvstakken

## *1. Sameiets virksomhet*

Sameiets navn er Sameiet Under Løvstakken.

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, på eiendommen gnr 158, bnr 650 i Bergen kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

## *2. Styret og styrets arbeid*

### *2.1. Styrets sammensetning*

Styrets ordinære medlemmer ble valgt i henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser på årsmøtet for 2023. Øystein Rasmussen ble gjenvalgt som vararepresentant på årsmøtet for 2024

Styrets sammensetning:

Styreleder: Leiv Egil Breivik
Nestleder: Terje Wilfred Rye
Styremedlem: Mia Løfsnæs Grøneng
Varamedlem: Øystein Rasmussen

Sameiet har ingen andre utvalg.

### *2.2. Møtevirksomhet*

Styret har siden forrige ordinære årsmøte avholdt 6 fysiske møter (inkl. konstituerende styremøte) med i alt 30 protokollerte saker.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren (BOB BBL) om den daglige drift av sameiet.

## *2.3. Saker som har vært behandlet*

Oppgavene som eierseksjonsloven pålegger styret, er omfattende. Det er tidkrevende og ikke minst ansvarsfullt å være medlem av styret for en eiendom som har en verdi på nesten 179 millioner kroner. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak på årsmøtet.

Styret må daglig ta seg av rutinemessige saker som gjelder heisen, bosshuset, garasjen og øvrige fellesarealer, i tillegg til oppdrag og spørsmål fra beboere/seksjonseiere.

Styret vil uttrykke glede over at det i 2024 ikke var nødvendig å belaste forsikringsavtalen med IF Skadeforsikring. Særlig vannskader forårsårsaket av seksjonseiere er svært arbeidskrevende for styret. Slike skader kan også føre til økning i sameiets forsikringspremie.

I det følgende vil vi nevne de større sakene styret har arbeidet med i siste periode.

### 2.3.1 Tiltak mot fukt i bodavdelingen

Fuktighet gir grobunn for mugg- og soppvekst. Kjellere er særlig utsatt for slike problemer. Styret ser det derfor som en viktig oppgave å forebygge fukt i sameiets bodavdeling. Fagfolk har flere ganger undersøkt bodavdelingen uten å finne spor av sopp/mugg. En grundig undersøkelse av bodavdelingen ble for eksempel foretatt i 2022 av Eivind Monssen fra Servicealliansen. Etter en ny undersøkelse som ble utført 18. desember i fjor, påpekte Monssen at sameiet nå bør innføre tiltak for å hindre at det oppstår fuktskader i bodavdelingen. Etter råd fra fagfolk fikk styret i mars i år montert et nytt avfuktingsanlegg (med rotoravfukter). Servicealliansen sto for monteringen.

### 2.3.2 Vedlikehold/Vasking av balkongvinduer og karmer

Siden balkongene ble montert i 2014, har det vært vanlig praksis at beboerne tar ansvar for å vaske vinduene og karmene både på innsiden og utsiden av balkongene, på samme måte som med de andre vinduene i seksjonen. Høsten 2024 stilte imidlertid en seksjonseier spørsmål ved om vasking på utsiden av balkongvinduene virkelig er deres ansvar. Styret tok derfor kontakt med BOBs juridiske avdeling for å få en avklaring. I e-posten til Anders M. Håvardstun, leder for BOBs juridiske avdeling, spurte vi om vinduene på de innglassede balkongene også regnes som en del av «seksjonens vinduer» (jf. vedtektene § 5), og om det derfor er seksjonseiers ansvar å vaske dem på innsiden og utsiden. I sitt svar bekreftet Håvardstun at dette ansvaret gjelder på samme måte som for andre vinduer. Styret legger til grunn at Håvardstuns juridiske vurdering avklarer saken en gang for alle, slik at vi unngår unødvendige diskusjoner framover.

### 2.3.3 Åpning av balkongvinduene

Jeg viser til pkt. 2.3.2 over. Hver seksjonseier har ansvar for vedlikehold og reparasjon av låsemekanismene på balkongvinduene. De øverste vinduene skal kunne åpnes innover for enklere vask. Ved å åpne (skyve) vinduene sidelengs kan en også lett vaske samtlige vinduer utvendig med en nal med skaft. Hvis låsemekanismene ikke brukes over tid, kan de sette (irre) seg fast. Dette er å regne som brukerfeil, og verken produsenten eller byggherren kan holdes ansvarlig for dette. Hvis noen ønsker å få reparert låsemekanismene til balkongvinduene i seksjonen sin, må de selv ta kontakt med Balkongentreprenøren ved daglig leder Gisle Krogedal (tlf.: 982 88 547; e-

post: gisle.krogedal@balkongentreprenoren.no). På forespørsel sendte Balkongentreprenøren styret et kostnadsoverslag, som ble videresendt til seksjonseierne.

### 2.3.4 Maling av heisen

Veggene i heisen var så oppskrapet at det var nødvendig å male dem på nytt. Styret engasjerte Servicealliansen til å utføre dette arbeidet. Heisen skal i utgangspunktet bare brukes til persontransport. Hvis det er nødvendig å bruke heisen til å frakte innbo og løsøre ved inn- og utflytting, må en vise forsiktighet og dekke til skarpe hjørner og kanter med tepper e.l. Ved oppussingsprosjekter skal ikke heisen brukes til transport av store gipsplater, planker og annet bygningsmateriale som skraper opp malingen på veggene. Slike gjenstander må bæres opp trappene.

### 2.3.5. Høytrykksvasking og maling

Styret engasjerte Srdan Petrovic (leietaker i seksjon nr. 3) til å utføre diverse vedlikeholdsarbeid i sameiet. Han høytrykksspylte verandagulvene i 2., 3. og 4. etasje, samt rekkverkene i disse etasjene på inn- og utsiden. Senere malte han rekkverkene. Han høytrykksspylte også fellesområdet i 1. etasje.

### 2.3.6. Sprøyting av singelen på øst- og nordsiden av eiendommen, samt av steinene på fellesarealet i 1. etasje

Det pleier å vokse opp (u)gress på de områdene der det er hvit singel på øst- og nordsiden av eiendommen, samt mellom steinene på fellesarealet i første etasje. Vårt vaktmesterfirma, Servicealliansen, sprøytet disse områdene med ugressmiddel.

### 2.3.7. Seksjonseiers plikter ved salg og utleie av seksjonen

Dette punktet er en gjenganger i styrets årsrapporter. I sameiets vedtekter blir det presisert at både eier og leietaker av en seksjon skal godkjennes av styret. Vedtektene (§ 2) sier følgende: "Erverver [dvs. eier] av seksjon og leietaker av bruksenhet må, iht. Lov om eierseksjoner, godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn." Denne plikten er fastslått ikke bare i sameiets vedtekter, men også i eierseksjonsloven (§ 24). Kravet er gjengitt i sameiets husordensregler (§ 14).

Det er ikke alle seksjonseierne som er like flinke til å gjøre det de er pliktige til ved salg og utleie, noe som fører til ekstra arbeid for styret.

### 2.3.8. Bruk av juridisk ekspertise og rettsvesenet

Eierseksjonsloven pålegger styret å "sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet" (§ 57). Det er derfor helt nødvendig at styrets vedtak og arbeid er juridisk forankret. Noen ganger må styret konsultere juridisk ekspertise og/eller gjøre bruk av rettsvesenet. I 2024 fikk styret utmerket bistand fra BOBs juridiske avdeling. Vi slapp heldigvis å involvere rettsvesenet, noe vi dessverre har måttet gjøre en del ganger opp gjennom årene.

## *2.4. Saker under arbeid og planlegging*

I det følgende nevner vi de viktigste sakene som styret må arbeide med i neste styreperiode i tillegg til de rutinemessige oppgavene, jf. pkt. 2.3.6 over).

### 2.4.1. Måling av radonnivået i sameiet

Styret i sameiet ser det som viktig å få målt radonnivået i sameiets bygning. Myndighetene anbefaler at radonnivået i alle boliger og bygninger i Norge måles. Det har ikke vært foretatt radonmåling i sameiet tidligere. Reglene i eierseksjonsloven om fordeling av vedlikeholdsansvar tilsier at det er sameiet ved styret som er ansvarlig for å gjennomføre måling av radonnivået, ikke bare på fellesarealene i kjelleren, men også inne i boligseksjonene. Kostnaden dekkes via felleskostnadene. Målingen må nødvendigvis skje i samarbeid med beboerne.

Sesongen for radonmåling er fra 15. oktober til 15. april. I dette tidsrommet bør vi måle over minimum to måneder. Tilbudene vi har hentet inn, viser at det er en omfattende og arbeidskrevende oppgave for styret å gjennomføre en radonmåling i vårt sameie. Tiltakene mot fukt i bodavdelingen måtte gjennomføres før radonmålingen (jf. pkt. 2.3.1 over). Vi vil ikke greie å gjennomføre radonmålingen innen 15. april i år. Styret har derfor bestemt at målingen vil bli gjennomført i vinterhalvåret 2025/2026. Dette vil gi styret tid til å planlegge, varsle beboerne og ellers gjennomføre målingen på en forsvarlig måte.

### 2.4.1. Sprøyting av singelen på øst- og nordsiden av eiendommen, samt av steinene på fellesarealet i 1. etasje

Styret vil be vårt vaktmesterfirma, Servicealliansen, sprøyte disse områdene med ugressmiddel (jf. pkt. 2.3.

### 2.4.2. Spyling av verandagulv og -kanter i 2., 3. og 4. etasje, samt en del av fellesarealene i 1. etasje

Det samler seg fort en god del skitt på ovennevnte områder. Styret vil vurdere om de må rengjøres med høytrykksspyler i år.

### 2.4.3. Arbeid for å skape et miljøriktig sameie

Styret hadde inntil nylig en avtale med BIR om at de hentet kildesortert plastemballasje og papir/papp én gang i måneden. Når det gjelder papir/papp, har vi nå to tømmedager per måned. De fleste beboerne har blitt flinke til å kildesortere, men enkelte henger ennå etter. Styret vil fortsette arbeidet med å skape et miljøriktig sameie.

### 2.4.4. Seksjonseiers plikter ved salg og utleie av seksjonen: Både eier og leietaker av en seksjon skal godkjennes av styret

Det vises til pkt. 2.3.7 over. For å beskytte bomiljøet og for å unngå ekstraarbeid for styret og forretningsfører, er det nødvendig å håndheve det formelle kravet til godkjenning av ny eier/leier av seksjoner på en streng og konsekvent måte. Seksjonseiere som ikke retter seg etter lovens krav mht. salg og utleie, må ta konsekvensene av denne typen mislighold. Slike forhold vil bli fulgt opp.

#### 2.4.5. Dugnad

Styret planlegger å avholde minst én dugnad i år. I den forbindelse vil container bli leid inn.

## *3. Sameiets drift og økonomi*

## *3.1. Forretningsførsel og revisjon*

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG.

## *3.2. Sameiets eiendomsmasse og forsikring*

Sameiet består av i alt 31 eierseksjoner. Hver seksjon har sin egen garasjeplass. Garasjeplassene regnes totalt som seksjon 32. Denne blir delt likt på de 31 seksjonene. 2 seksjoner har sameiebrøk 2,95/100, 22 har 2,94/100 og 7 har 2,48/100. Felleskostnadene betales i henhold til sameiebrøken.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring for nesten 179 millioner kroner (kr 178 721 725) for boligblokk, garasje/bod og bosshus). Total årspris er kr 197 479. Egenandel vil i 2025 utgjøre kr 12 000.

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre i den enkelte seksjon.**
**Sameierne/beboerne må som tidligere selv sørge for slik forsikring.**

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan sendes til forsikringsselskapet.

## *3.3. Økonomi*

#### 3.3.1. Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet er pr. 31.12.2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 242 893, mot et budsjettert negativt resultat på kr 19 800.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31.12. 2024.

#### 3.3.2. Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 242 893.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 disponible midler på kr 1 338 484. Egenkapitalen til sameiet var positiv med kr 1 338 484.

Styret mener at en bør fortsette å holde felleskostnadene på et nivå som sikrer at vi til enhver tid har penger nok til forsvarlig vedlikehold av eiendommen. Sjokkløsninger med plutselige økninger i felleskostnadene når behovet for vedlikehold blir prekært, er lite heldig.

## *4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid*

Det blir vanligvis arrangert dugnad to ganger i året, én gang om våren og én gang om høsten. Ellers kan det nevnes at sameiets husordensregler tar sikte å fremme bomiljø og trivsel.

## *5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp*

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

## *6. Forutsetning for fortsatt drift*

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

## *7. Arbeidsmiljø*

Arbeidsmiljøet i styret har vært godt. Sameiet har ingen ansatte**.**

## *8. Likestilling*

Styret har i siste periode bestått av 1 kvinne og 2 menn. Styrets vararepresentant har vært mann. Vi vil også i fremtiden vektlegge at begge kjønn er representert enten som medlemmer eller varamedlem. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

## *9. Forurensning av det ytre miljø*

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø mer enn normalt for tilsvarende sameier. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Sameiet har eget bosshus med containere for restavfall og papir.

Bergen, 11.03.2025

Leiv Egil Breivik (sign.)
styreleder

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

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

Til årsmøtet i Sameiet under Løvstakken

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet under Løvstakken som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: NE7X1-NV8A6-EDS9L-QI1K4-HZUM0-J1AJJ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NE7X1-NV8A6-EDS9L-QI1K4-HZUM0-J1AJJ

PENNEO

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

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

**Rasmussen, Tom**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-12 12:58:07 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: NE7X1-NV8A6-EDS9L-QI1K4-HZUM0-J1AJJ*

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**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.

# Sameiet Under Løvstakken
# 2024



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Resultatregnskap 2024

**Sameiet Under Løvstakken**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 1 119 071 | 1 114 491 | 1 102 130 | 1 136 710 |
| **Sum inntekter** | | **1 119 071** | **1 114 491** | **1 102 130** | **1 136 710** |
| | | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 3 | 49 039 | 0 | 0 | 0 |
| Dugnad | | 14 500 | 32 000 | 35 000 | 35 000 |
| Styrehonorar | 4 | 59 500 | 79 000 | 74 500 | 67 500 |
| Arbeidsgiveravgift | | 17 349 | 15 652 | 15 600 | 14 400 |
| Avskrivninger | 5 | 0 | 28 658 | 0 | 0 |
| Felles strøm og varme | | 57 821 | 56 943 | 56 000 | 63 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 22 980 | 20 743 | 23 000 | 25 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | 372 611 | 380 467 | 408 930 | 437 480 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 1 366 | 38 569 | 17 000 | 13 000 |
| Vedlikehold | 8 | 84 063 | 115 321 | 219 000 | 221 000 |
| Forretningsførsel | | 60 653 | 61 095 | 55 100 | 59 860 |
| Revisjonshonorar | | 10 375 | 9 750 | 10 500 | 11 000 |
| Andre konsulenthonorarer | | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Forsikring | | 177 298 | 158 302 | 177 300 | 198 600 |
| **Sum driftskostnader** | | **927 555** | **996 499** | **1 121 930** | **1 175 840** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **191 516** | **117 993** | **-19 800** | **-39 130** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 51 377 | 33 030 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | | **51 377** | **33 030** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat av finansposter** | | **51 377** | **33 030** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **242 893** | **151 023** | **-19 800** | **-39 130** |
| Til/fra annen EK | | 242 893 | 151 023 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 242 893 | 151 023 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2024

**Sameiet Under Løvstakken**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 278 513 | 251 332 |
| Andre fordringer | | 6 320 | 11 807 |
| **Sum fordringer** | | **284 833** | **263 139** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 421 968 | 1 195 385 |
| Skattetrekk | | 10 905 | 0 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **1 432 873** | **1 195 385** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 717 707** | **1 458 524** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 717 707** | **1 458 524** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2024

**Sameiet Under Løvstakken**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 338 484 | 1 095 592 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 338 484** | **1 095 592** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 338 484** | **1 095 592** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 6 320 | 11 807 |
| Leverandørgjeld | | 262 247 | 253 319 |
| Skyldige off. myndigheter | | 26 703 | 10 505 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 71 539 | 74 500 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 413 | 12 802 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **379 222** | **362 933** |
| **SUM GJELD** | | **379 222** | **362 933** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 717 707** | **1 458 524** |

Bergen,
Styret for Sameiet Under Løvstakken

| | | |
|---|---|---|
| Leiv Egil Breivik | Terje Wilfred Rye | Mia Løfsnæs Grøneng |
| Styrets leder | Nestleder | Styremedlem |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3801 | Andel driftskostnader | 1 028 064 | 1 028 064 | 1 028 100 | 1 058 960 |
| 3816 | Internett | 74 028 | 74 028 | 74 030 | 77 750 |
| 3825 | Leieinntekter El-bil | 16 979 | 12 399 | 0 | 0 |
| **Sum felleskostnader** | | **1 119 071** | **1 114 491** | **1 102 130** | **1 136 710** |

## Note 3 - Lønnskostnader

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 0,12 |

## Note 4 - Styrehonorar

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5330 | Styrehonorar | 67 000 | 74 500 | 74 500 | 67 500 |
| 5331 | Avsetning styrehonorar | -7 500 | 4 500 | 0 | 0 |
| **Sum styrehonorar** | | **59 500** | **79 000** | **74 500** | **67 500** |

## Note 5 - Andre eiendeler

| | Ladestasjon EL-BIL |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 191 050 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 191 050 |
| | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 191 050 |
| | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 |
| | |
| Anskaffelsesår | 2018 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 |

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 6 - Driftskostnader

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6300 | Leiekostnader | 0 | 0 | 4 000 | 4 000 |
| 6326 | Snømåking og brøyting | 23 754 | 47 195 | 23 000 | 23 000 |
| 6333 | Forskutterte felleskostnader | 0 | 7 020 | 7 500 | 7 500 |
| 6335 | Containerleie/ -tømming | 7 384 | 6 888 | 12 000 | 12 000 |
| 6336 | HMS | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 0 | 2 115 | 6 000 | 6 000 |
| 6370 | Garasjer | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 6372 | Heis | 28 727 | 34 293 | 45 000 | 45 000 |
| 6375 | Internett | 76 989 | 74 028 | 74 030 | 77 580 |
| 6376 | Vaktmestertjenester/Renhold | 70 324 | 57 275 | 58 000 | 61 000 |
| 6377 | Vakthold | 128 731 | 114 355 | 113 000 | 130 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 5 922 | 5 587 | 6 000 | 8 000 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 10 000 | 10 000 | 30 000 | 30 000 |
| 6800 | Kontorkostnader | 499 | 1 178 | 5 000 | 8 000 |
| 6840 | Tidsskrifter, faglitteratur | 0 | 79 | 0 | 0 |
| 6860 | Kursutgifter | 2 000 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| 6900 | Telefonutgifter | 0 | 448 | 500 | 500 |
| 6906 | Internett/bredbånd | 7 350 | 7 350 | 7 400 | 7 400 |
| 6940 | Porto | 0 | 0 | 500 | 500 |
| 7740 | Øreavrunding | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 7779 | Andre gebyr | 1 875 | 0 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 9 055 | 12 657 | 8 000 | 8 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **372 611** | **380 467** | **408 930** | **437 480** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6500 | IT utstyr | 0 | 24 727 | 5 000 | 5 000 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 0 | 1 134 | 2 000 | 0 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 1 366 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| 6512 | EL Bil ladepunkt m.m | 0 | 2 188 | 0 | 0 |
| 6540 | Inventar | 0 | 3 670 | 0 | 0 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler | 0 | 6 850 | 7 000 | 5 000 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **1 366** | **38 569** | **17 000** | **13 000** |

## Note 8 - Vedlikehold

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 3 493 | 0 | 25 000 | 25 000 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 0 | 17 444 | 10 000 | 10 000 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 44 861 | 26 297 | 25 000 | 25 000 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger Innvendig | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6606 | Vedlikehold heis | 28 133 | 0 | 0 | 0 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 0 | 60 790 | 7 000 | 7 000 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 3 827 | 4 365 | 100 000 | 100 000 |
| 6615 | Vedlikehold låssystemer | 0 | 2 675 | 0 | 2 000 |
| 6616 | Vedlikehold tak | 3 750 | 3 750 | 42 000 | 42 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **84 063** | **115 321** | **219 000** | **221 000** |

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 9 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **1 095 592** | **915 911** |
| Periodens resultat | 242 893 | 151 023 |
| Årets avskrivninger | 0 | 28 658 |
| **Endring i disponible midler** | **242 893** | **179 681** |
| **Disponible midler 31.12.** | **1 338 484** | **1 095 592** |

*Dokumentet er elektronisk signert*

# 12-0187 - Årsop...

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Breivik, Leiv Egil** | **2025-03-11** |

Identification

Breivik, Leiv Egil

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Rye, Terje Wilfred** | **2025-03-12** |

Identification

Rye, Terje Wilfred

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Løfsnæs, Mia Hanssen** | **2025-03-11** |

Identification

Løfsnæs, Mia Hanssen

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

*Vedlegg 1*

# FULLMAKT

…… gis herved fullmakt til å stemme på vegne av …… på årsmøtet i Sameiet Under Løvstakken 23.04.2025.

Fullmakten gjelder seksjon nr. ……

Sted Dato Underskrift

*Vedlegg 5*

# Sak 4. Honorar til styremedlemmene og varamedlem

Honoraret til styremedlemmene står på ingen måte i forhold til den arbeidsinnsatsen og det ansvaret som kreves for å utføre de oppgaver styret er pålagt i henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Honoraret har vært uforandret de siste åtte årene, bortsett fra i 2023 da det ble øket med 5 %. Styret foreslår at honoraret for siste periode økes med 5 % og rundes av oppover til nærmeste 1000 kr for de faste styremedlemmene.

Årsmøtet 2024 vedtok at styreleder fikk kr 37 000 i honorar, mens de to styremedlemmene fikk kr 15 000 hver.

Forslag til vedtak:

> *Styreleder får kr 39 000 i honorar for siste periode, mens de to styremedlemmene får kr 16 000 hver, til sammen kr 71 000.*

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

*Vedlegg 6*

# Sak 5. Godtgjøring til varamedlem Øystein Rasmussen for arbeid i forbindelse med sameiets ladeanlegg i garasjen

Øystein Rasmussen brukte i 2024 til sammen 27 timer på diverse arbeid i forbindelse med ladeanlegget i garasjen. Rasmussen har sendt styret følgende timeliste:

- 1t - 06.09.24 - Informasjon til Parkeringsplass nr 9
- 1t - 08.09.24 - Etablere Parkeringsplass nr 9
- 2t - 09.09.24 - Feilsøke på Parkeringsplass 25 og Parkeringsplass 27 - Ikke tilkoblet nettverk i Zaptec portalen - nett kom tilbake
- 1t - 11/9-24 - oppdatere XL ark: KW/t
- 1t - 15.09.24 - Parkeringsplass 9 - pin kode for tilkobling av lader
- 1t - 07.10.24 - Parkeringsplass 21 - Opprette dialog ny lader? Bestilling kommer kanskje
- 2t - Parkeringsplass 21 - bruker og tilgang
- 2t - 15.11.24 oppdatere XL ark + finne gjennomsnitt strømpriser, nettleie osv
- 2t - 17.11.24 fakturering elbil ladere
- 1t - 18.11.24 oneco - P27 ikke på nett - får ikke lastet ned KW data
- 2t - 20.11.24 Parkeingsplass 4 - Victor -spm fra Viktor P4 - 2 chipper: privat og firmabil + hørt om viktor kan hjelpe å ta strømmen på hele ladeanlegget for å se om P25 og P27 får nett tilbake
- 2t - 21.11.24 Ringt Zaptec support - KW data? Ingen registrering hvis nettet faller av! P27 har ikke aktivert “Autorisering påkrevd”. 2 chipp: 1: privat og 2: jobb? - Min profil på app - legg til ladekort.
- 2t - 21.11.24 Victor i P4 har installert sin egen elbil lader i P15 som han leier fra Frode. Dette er ikke iht reglene til sameiet. Dette er varslet til Viktor og resten av styret i sameiet
- 3t - 22.11.24: svare mail fra Viktor angående ulovlig montert ladestasjon på Frodes parkering (midlertidig) + 1t: svare mail Bendik P27 angående innstillinger på lader og autorisering + fakturert forbruk P27! + 1t: mistet internettforbindelse med P25 og P27 igjen.. mail sendt til Oneco!
- 2t - 26.11.24: fakturere på nytt til P19 da ny eier tok over 1 mai 2024. Jon Olav Stamnes: 1156,4kWh og Adrian Vågenes Villanger: 1660,7kWh + dialog med Bendik i P27 angående dårlig nettilgang på elbillader
- 2t 09.01.25 - forberedelse + opplæring Viktor

Totalt 27 timer.

Mvh
Øystein Rasmussen

Det foreslås at Øystein Rasmussen godtgjøres med kr 250 pr. time for ovennevnte arbeid, til sammen kr 6 750.

Vanligvis utbetaler BOB godtgjøring for denne typen arbeid uten å involvere årsmøtet. Men siden Rasmussen er varamedlem av styret, må godtgjøringen godkjennes av årsmøtet.
Forslag til vedtak:

*Varamedlem Øystein Rasmussen godtgjøres med kr 6 750 for arbeid som går utover rammen for vanlige styreoppgaver.*

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

*Vedlegg 7*

# Sak 6. Valg

Det vises til § 7 i sameiets vedtekter:

> ***§ 7 STYRET***
>
> *Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Årsmøtet velger styrelederen ved særskilt valg.*
>
> *Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlem velges for ett år om gangen.*

Styret har i siste periode bestått av:

Leiv Egil Breivik (leder)
Terje Wilfred Rye (nestleder)
Mia Løfsnæs Grøneng (styremedlem)

Øystein Rasmussen har vært varamedlem.

Styreleder og de to andre styremedlemmene ble valgt på årsmøtet i 2023. Alle disse står derfor på valg i år. Mia Løfsnæs Grøneng kommer til å selge seksjon nr. 26, som hun eier sammen med sin mann, Gard Sundal Grøneng. Hun ønsker derfor ikke å fortsette som styremedlem. Vi foreslår at Karl Eirik Haaland overtar som styremedlem etter Løfsnæs Grøneng. Breivik og Rye har vært med i styret i mange, mange år og har gjort en innsats for sameiet som går langt utover det en kan forvente av seksjonseierne. Honoraret til styremedlemmene står på ingen måte i forhold til arbeidsmengde og ansvar. Dersom ingen nye kandidater ønsker å overta for dem, er Breivik og Rye likevel villige til å fortsette i styret i de verv de har nå. Med sin kompetanse og erfaring mener de at de fremdeles kan gjøre en meningsfull jobb til det beste for sameiet. Rasmussen ble valgt som varamedlem for ett år i 2023 og gjenvalgt i 2024. Han ønsker ikke å fortsette i styret. Vi foreslår at Viktor Grytdal overtar som varamedlem etter Rasmussen. Grytdal gjør allerede en viktig jobb for sameiet idet han har overtatt ansvaret (etter Rasmussen) for å avlese strømforbruket til elbilladerne i fellesgarasjen, samt ansvaret for å fakturere bileierne for dette forbruket.

Ideelt sett bør begge kjønn være representert i styret enten blant medlemmene eller som varamedlem. Vi kontaktet en rekke kvinnelige seksjonseiere under forberedelsen av denne saken, men av ulike grunner ønsket ingen av dem å stille til valg.

Forslag til vedtak:

> *1) T. Wilfred Rye gjenvelges som nestleder. 2) Karl Eirik Haaland velges som styremedlem 3) Leiv Egil Breivik gjenvelges som styreleder. 4) Viktor Grytdal velges som varamedlem.*

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

# PROTOKOLL
# ÅRSMØTE 2025

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

# I SAMEIET UNDER LØVSTAKKEN

**Sted:** Menighetssalen, St. Markus kirke, Lien 45

**Dato:** **Mandag 23 april 2025 kl. 18.00**

Møtet ble åpnet av: Leiv Egil Breivik

Til stede fra styret: Leiv Egil Breivik

Terje Wilfred Rye

Mia Løfsnæs Grøneng

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

### b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 5

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 9

### c) Valg av møteleder

*(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)*

Forslag til møteleder: Leiv Egil Breivik

Vedtak: Valgt

### d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Mia Løfsnæs Grøneng

Vedtak: Valgt

### e) Valg av protokollunderskriver(e)

*(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)*

Forslag til protokollunderskriver(e): Malin H. Molvik og Andreas Øihaugen

Vedtak: Valgt

### f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Ikke nødvendig

### g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

*(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

## 4. Styrehonorar

Styrets forslag:

Honoraret for siste periode økes med 5 % og rundes av oppover til nærmeste 1000 kr for de faste styremedlemmene. *Styreleder får kr 39 000 i honorar for siste periode, mens de to styremedlemmene får kr 16 000 hver. Dette utgjør en total på kr 71 000.*

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

## 5. Godtgjøring av varamedlem Øystein Rasmussen for arbeid i forbindelse med sameiets ladeanlegg i garasjen

Øystein Rasmussen brukte i 2024 til sammen 27 timer på diverse arbeid i forbindelse med ladeanlegget i garasjen. Rasmussen har sendt styret en detaljert timeliste, og det foreslås at han godtgjøres med kr 250 pr. time for arbeidet, til sammen kr 6 750. Siden Rasmussen er varamedlem av styret, må godtgjøringen godkjennes av årsmøtet.

Styrets forslag:

*Varamedlem Øystein Rasmussen godtgjøres med kr 6 750 for arbeid som går utover rammen for vanlige styreoppgaver.*

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

## 6. Valg av styre

**Sammensetningen i styret før dagens valg:**

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder | Leiv Egil Breivik | 2023 - 2025 |
| Styremedlem | Terje Wilfred Rye | 2023 - 2025 |
| Styremedlem | Mia Løfsnæs Grøneng | 2023 - 2025 |
| Varamedlem | Øystein Rasmussen | 2024 - 2025 |

Styrets forslag til vedtak:

*1) Terje Wilfred Rye gjenvelges som nestleder. 2) Karl Eirik Haaland velges som styremedlem 3) Leiv Egil Breivik gjenvelges som styreleder. 4) Viktor Grytdal velges som varamedlem.*

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

**Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:**

| **Verv** (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | **Navn** | **Periode** (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder | Leiv Egil Breivik | 2025 - 2027 |
| Styremedlem | Terje Wilfred Rye | 2025 - 2027 |
| Styremedlem | Karl Eirik Haaland | 2025 - 2027 |
| Varamedlem | Viktor Grytdal | 2025 - 2026 |

**Møtet ble hevet kl. 18.30**

## Underskrifter:

**Møteleder**

**Referent**

**Protokollunderskriver**

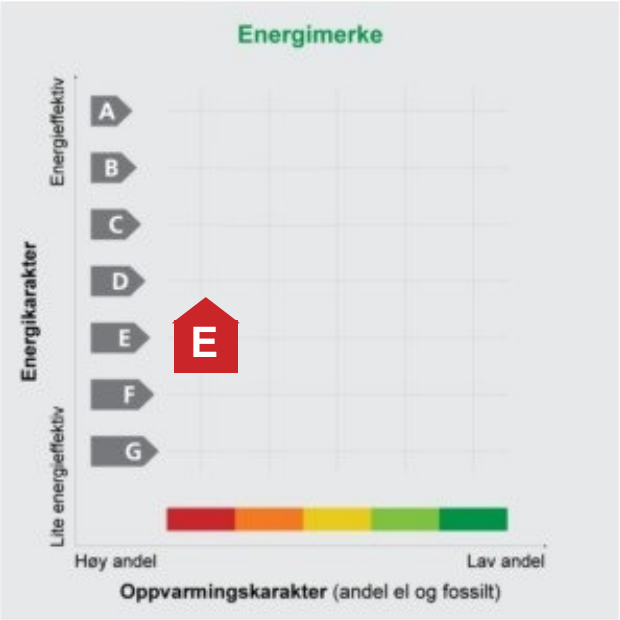
**Protokollunderskriver**

Malin H. Molvik

# ENERGIMERKE

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nordre Skogveien 11 |
| Postnr | 5057 |
| Sted | BERGEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 158 |
| Bnr. | 650 |
| Seksjonsnr. | 7 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 9522174 |
| Bolignr. | H0103 |
| Merkenr. | ddf13786-5abe-4e06-86bd-3fd4ba0386c4 |
| Dato. | 26.01.2023 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1992 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 54 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Nordre Skogveien 11
Postnr/Sted: 5057 BERGEN
Bolignr: H0103
Dato: 26.01.2023 9:12:14
Energimerkenr: ddf13786-5abe-4e06-86bd-3fd4ba0386c4

Gårdsnr: 158
Bruksnr: 650
Seksjonsnr: 7
Festenr: 0
Bygningsnr: 9522174

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

# 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**:
Nordre Skogveien 11
Gnr. 158 Bnr. 650 Snr. 7 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
74-25-0493


**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen AS
**Saksbehandler:** Bernt Helland
**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 97 43 56 40
**E-post:** bernt.helland@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