PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

INGER BANG LUNDS VEI 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet H0410

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 11, snr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1277 **Eiendomsverdi ref nr:** LM5779

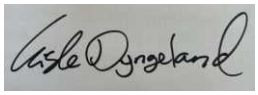
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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.



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

MESTER

NITO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet.
Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i
overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Leilighet H0410 - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Dører:
Brann- og lydklassifisert entredør
Syvebalkongdør i malt tre bekledd utvendig i aluminium med med felt av 3-lags isolerglass.

Balkonger:
Sørøst-vendt balkong med utgang fra stue.
Vegg hengt balkong med dekke av betong og overflater av utvendige keramiske flis.
Rekkverk av stål, glass og plater.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Nedsenket himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Stue/kjøkken:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Himling av betong

Soverom:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Himling av betong

Bod:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Himling av betong

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Vannbåren gulvvarme med tempratur regulering

Fall mot sluk:
Fall fra topp terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Lettvegger i boligen er oppført med bindingsverk av stål.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke mulig å måle fuktighet i denne konstruksjonen.
Ikke registrert symptomer på fuktskade eller lekkasje.
Det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Avtrekk:
Det er avtrekk via balansert anlegg.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Avløp:
Avløpsrør er ikke kontrollert.
Nærmere undersøkelse kreves.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i bod/ teknisk rom.
Rekvirent opplyser om årlig service av filtre.

Varmesentral:
Radiator i gag/stue. Fjernvarmeanlegg.

Varmtvannstank:
Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme på badet.

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Sikringsskap henger i bod/ teknisk rom.
-Kurser:
16 amper: 8stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

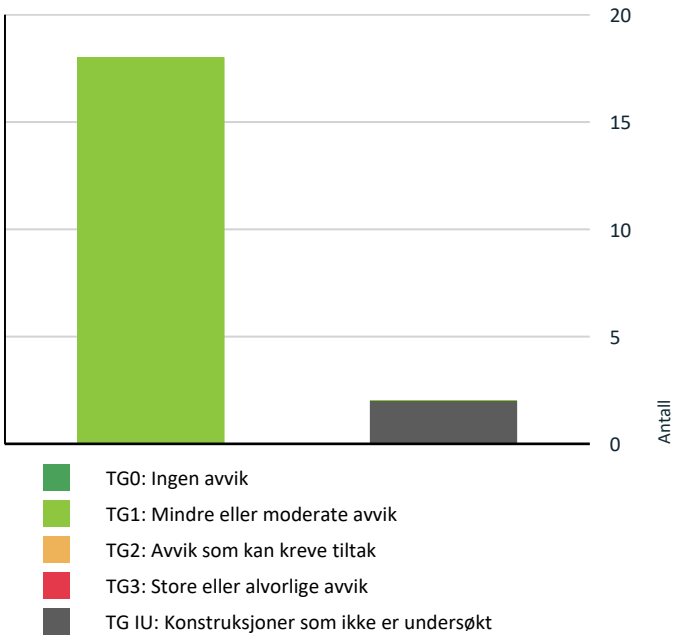
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0410

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0410

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 4 Etasje Leilighet H0410 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0410



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

TG 1 Dører

Beskrivelse
Dører:
Brann- og lydklassifisert entredør
Syvebalkongdør i malt tre bekledd utvendig i aluminium med med felt av 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkonger:
Sørøst-vendt balkong med utgang fra stue.
Vegg hengt balkong med dekke av betong og overflater av utvendige keramiske flis.
Rekkverk av stål, glass og plater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Nedsenket himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Stue/kjøkken:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Himling av betong

Soverom:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Himling av betong

Bod:
-Gulv av 3-stavs parkett
-Vegger av malte slette gipsplater.
vegger mot naboleilighet av betong.
-Himling av betong

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Vannbåren gulvvarme med tempratur regulering

Fall mot sluk:
Fall fra topp terskel til sluk 25mm.

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse



4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Lettvegger i boligen er oppført med bindingsverk av stål.
Det er ikke mulig å måle fuktighet i denne konstruksjonen.
Ikke registrert symptomer på fuktskade eller lekkasje.
Det er derfor ikke utført hulltaking.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

KJØKKEN

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

4 ETASJE LEILIGHET H0410 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk:
Det er avtrekk via balansert anlegg.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp:
Avløpsrør er ikke kontrollert.
Nærmere undersøkelse kreves.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i bod/ teknisk rom.
Rekvirent opplyser om årlig service av filtre.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral:
Radiator i gag/stue. Fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Sikringsskap henger i bod/ teknisk rom.
-Kurser:
16 amper: 8stk.
20 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

    Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
    hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Generell kommentar

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.
Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

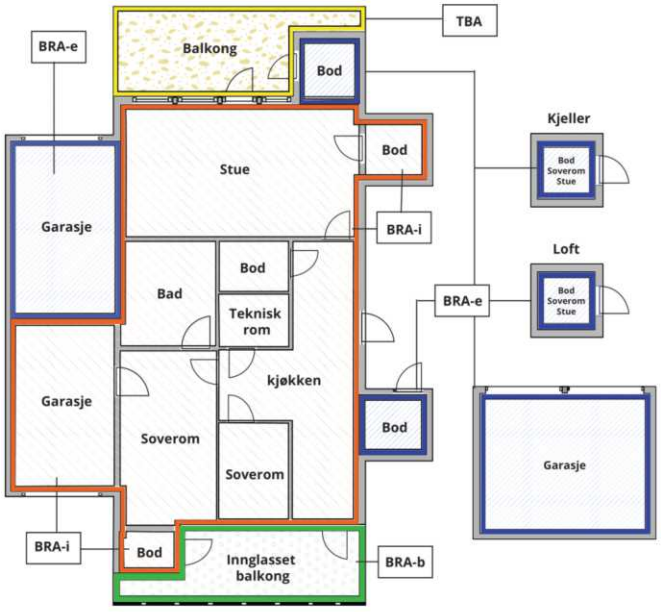
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0410

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje Leilighet H0410	71	3		74	7
SUM	**71**	**3**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje Leilighet H0410	Gang, entré, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod i kjeller	

Kommentar

Entre/ Gang: 11m²
Soverom: 8m²
Soverom: 13m²
Bad/ Vaskerom: 6m²
Bod/ Teknisk rom: 3m²
Stue/ Kjøkken: 23m²

Balkong: 7m²
Gitter bod i kjeller: 3m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Leilighet H0410	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. Opplyser om gitter bod i kjeller på til sammen 3m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	11		163	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inger Bang Lunds vei 17

Hjemmelshaver
Rasdal Ina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sørøst-vendt i 4 etasje med egen balkong og utgang fra stue/kjøkken.
Sentral og attraktiv boligområde med beliggenhet nær Bybanen og Bergen sentrum og med umiddelbar nærhet til det meste av servicetilbud.
Fra leiligheten er det gangavstand til flere dagligvarebutikker, Høgskulen på Vestlandet (HVL), Handelshøyskolen BI, spisesteder, treningssentre og flere turmuliheter. Det er også nærhet til store arbeidsplasser, som DNB i Solheimsviken, Haukeland Sykehus og Haraldsplass.
Det er kort avstand og enkel tilkomst til to bybanestopp like ved eiendommen (Kronstad og Danmarksplass).
Hyppige avganger til Bergen sentrum og Bergen Lufthavn Flesland. Det er også god bussdekning både sør- og nordover, samt stasjon for Bysykkel flere steder i nærheten.
Sameiets tomt har store fellesområder som er godt tilrettelagt for beboerne. Det er også tilgang til felles takterrasser og utearealer med beplantning og sitteplasser.
Gangavstand fra leiligheten til byfjellene Løvstakken og Ulriken.
Store Lungegårdsvann er fint for rolige spaserturer og er en populær joggerunde for mange.
Innendørs treningssenter er Nr. 1 Fitness Xpress Kronstad ca. 50 meter fra leiligheten, samt SATS Danmarksplass og Sammen Kronstad X ca. 4 minutters gange unna.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning, lekeplass og plen.
Garasjeanlegg i kjeller. Konferer megler om det foreligger fast parkeringsplass.
Egen bod i kjeller.
Fra garasjeanlegg er det tørrskodd adkomst via heis eller trapp.
Leiligheten har egen sørvendt balkong.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2017	Kilde Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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, brannceller 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 brannteknisk 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.

•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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.
Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260095
Addresse	Inger Bang Lunds vei 17		
Postnr.	5059	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ina Rasdal		
Selgers navn	Terje Haugen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
I R
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagerskift 2 stk vifter

Initialer selger:
I R
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og arbeidsordre

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bergen Air AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Lagerskift 2 stk vifter

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I R
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.05.2026

Signert av *Ina Rasdal*

Signert av *Terje Haugen*

Initialer selger:
I R
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290980**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300379006**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **163**	Bruksenhetsnummer **H0410**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **67,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **66,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 845 kWh**



Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN

Tiltak

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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Inger Bang Lunds vei 17

Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km	
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km	
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	13 min 1 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km	
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	5 min 0.4 km	
NTG Brann Stadion	17 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Årstad vgs. Linje 26	4 min 0.3 km	
Kronstad Linje 1, 2	5 min 0.4 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.5 km	
Bergen Flesland	17 min	

BARNEHAGER

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-... 74 barn	7 min 0.5 km	
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ... 45 barn	10 min 0.8 km	
Kronen barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Kronstad	1 min
Spar Kronstadparken	2 min

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	5 min
Apotek 1 Kronstad	4 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	5 min

SPORT

Krohnsminde idrettsplass	5 min
Bergen yrkesskole	5 min
MOVA Kronstad	3 min
Sammen Kronstad	4 min

«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

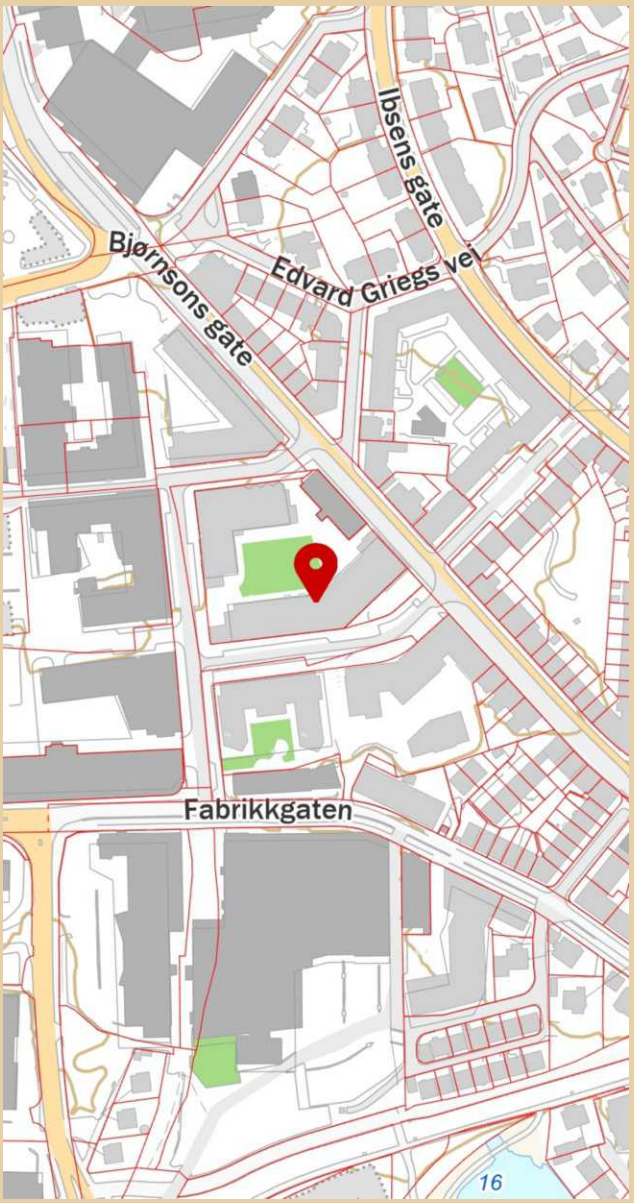
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

VEDTEKTER

For

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 31.05.2017, deretter på årsmøte 27.05.2021.
Sist endret på årsmøtet 13.04.2024

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er

forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.

De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 5
Rett til bruk

5.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017.
Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke.
Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.
Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

5.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B.
Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon
Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier,

trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

§ 6
Ordensregler

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen/sameiet.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdørcalling-apparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligenes vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør (ansvaret for alt av rør i fellesområder som garasje/kjeller, stigerør opp i blokken samt vannrør frem til stoppekran i leiligheten/ vannskap), ventilasjonsanlegg/aggregat i fellesområder samt ventilasjonsrør fram til leiligheten, ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av

varmekabler i leilighetene. Fibernett (bredbånd, TV); kundeservice, drift og vedlikehold av bredbåndsanlegget leveres av sameiets samarbeidspartner iht avtale og avtalevilkår mellom partene.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); utbedring av «påstøp» over membran, utskiftning av membran, utbedring av den bærende konstruksjon, herunder armering og utskiftning av sluk vil være sameiets ansvar.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i Lov om eierseksjoner § 34.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som Lov om eierseksjoner § 34.

Utilsiktet eller uaktsom utløsing av brannalarm som medfører utrykning og kostnader for sameiet er sameiers ansvar/ kostnad, dersom sameier ikke klarer å varsle om feilmelding og stoppe utrykning.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid

blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
• styrets årsberetning
• styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
• valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
  Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysing av bruksretter og adkomstdokumenter.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameiers eget ansvar.

Oppstår skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 18
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105	150	HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113	84		106	Bod i bakkant av p-plass
A-01.14A	14	1014	H0114			78	
A-01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	87		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	

A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	
A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	60	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	

A-05.13	76	5013	H0513	26		105	Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514	25		104	Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515	24		103	Bod i bakkant av p-plass
A-06.01	79	6001	H0601	23		102	Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602	22		101	Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603	21		100	Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608	20		99	Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609	19		98	Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610	18		97	Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611	17		96	Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612	16		95	Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613	15		94	Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	64	EL	10	
A-06.15	93	6015	H0615	14		93	Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701	13		92	Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706	8	HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017		82		108	Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018		83		107	Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	

B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
B-1.11	116	1026		47	HC	113	
B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020		30	HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	

B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	
B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030		127		155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018		131		200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035		99		136	Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017		108		145	Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	

B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030		110		147	Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031		109		146	Bod i bakkant av p-plass
B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012		107		144	Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014		106		143	Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015		105		142	Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016		104		141	Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017		103		140	Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018		102		139	Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019		101		138	Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020		100		137	Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022		98		135	Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023		97		134	Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

HC plass

HUSORDENSREGLER
for sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt 6. juli 2021

1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å sikre beboerne i sameiet et godt bomiljø og et godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. I tillegg til det som er nevnt i reglene, må beboerne generelt unngå å foreta seg noe som åpenbart er til sjenanse eller ulempe for fellesskapet eller for de enkelte naboene, jf. eierseksjonsloven § 25 andre ledd.

2. SAMEIERS PLIKTER

Sameiere, gjester og/eller leieboere er forpliktet til å følge ordensreglene. Den enkelte sameier er ansvarlig for at evt. leieboere og gjester følger disse regler.

Dersom det foreligger vesentlig mislighold og/eller sjenanse for andre beboere, kan styret kreve utkastelse og/eller tvangsfravikelse i henhold til sameiets vedtekter § 12.

Overtredelse av ordensreglene kan ved skade også medføre økonomisk ansvar. For øvrig rapporteres alle uregelmessigheter i sameiet til styret via e-post: ingerbanglund@styrerommet.no

3. FELLESAREALER - INNE OG UTE

Med fellesareal menes alle arealer på sameiets eiendom som er tilgjengelig for samtlige sameiere, herunder takterrasser, garasje, ganger og bakgård med unntak av privat uteareal for leiligheter i første etasje.

Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring og lagring. Alle rømningsveier skal holdes åpne og ha fri ferdsel. Barnevogner, sportstutstyr, sykler og lignende kan derfor ikke oppbevares i ganger, eller slik at ferdsel og rømingsveier blokkeres.

Sameier kan ikke endre på eller sette opp egne installasjoner på fasader eller fellesarealer. Dette gjelder f.eks. nøkkelbokser og antenner, men er ikke begrenset til kun å gjelde dette. Det er tillatt å montere dørskilt utenfor egen seksjon, fortrinnsvis med dobbeltsidig teip eller annen festemåte som ikke skader veggen.

Mopeder/motorsykler skal parkeres på egen garasjeplass eller oppmerket MC-parkering og kan ikke settes på fellesareal i garasjen.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Hver sameier plikter å sette seg inn i FDV-dokumentasjonen som fulgte med

leiligheten og følge vedlikeholdsplan og råd for bruk som fremgår av denne, samt nødvendig renhold av filtre, sluk og annet som krever jevnlig renhold.

Det er ikke tillatt å installere andre kjøkkenvifter/avtrekk enn de som er kompatible med systemet for balansert ventilasjon, SystemAir. Dette vil få konsekvenser for ventilasjonen i hele eller større deler av bygget. Felleskostnadene dekker ett filter til ventilasjonsanlegget per år per seksjon. Dette blir normalt utlevert i tredje kvartal. Ved behov for hyppigere skift av filter for ventilasjonsanlegget, må seksjonseier dekke dette selv.

Endring av radiatorer og andre installasjoner kan ikke foretas uten skriftlig søknad til styret.

5. AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsnedkastene må benyttes på korrekt måte for å unngå stans og blokkeringer.

Nedkastene for restavfall er beregnet på alminnelig størrelse avfallsposer (typisk bæreposer) som er knytt igjen. Løse gjenstander og større gjenstander kan ikke kastes i nedkastene, da dette tetter igjen nedkastene.

Nedkast for papir og papp er beregnet på husholdningspapir og papp, ikke inkludert tykkere papp som for eksempel papp fra postsendinger og pakker. Dersom tykkere eller større biter med papir/papp skal kastes i nedkastet, må disse rives opp slik at pappen ikke kiler seg og blokkerer nedkastet når det lukkes igjen.

Plastnedkastet er beregnet på plast fra husholdningsavfall.

Alt annet avfall må leveres på miljøstasjon. Styret gjennomfører kjøring av avfall til miljøstasjon med jevne mellomrom. I forkant av disse avfallskjøringene vil det bli gitt informasjon om dato og tidspunkt for henting. Beboere kan sette fra seg avfall på tilegnet sted i garasjeanlegget i perioden fra melding sendes ut til avfallet kjøres bort. Avfall skal ikke settes på det tilegnet sted på andre tidspunkter.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på øvrige deler av fellesarealene, og kostnader ved fjerning av dette vil viderefaktureres dersom det lar seg identifisere hvem som har satt fra seg avfall.

6. BODER OG ANSVAR

Sameier er ansvarlig for egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive vesker, produkter som avgir ubehagelig lukt eller annet som er til sjenanse for andre beboere i bod eller innomhus.

7. ADGANG OG LÅSING

Utgangsdører, dør til garasje og garasjeport skal alltid lukkes etter bruk. Sameiet har dørpumper på nesten alle dører i sameiet. Av hensyn til brannsikkerhet skal disse alltid være innstilt på posisjon «0» slik at de lukker seg etter kort tid. Ved behov for å holde en dør åpen lenger en den fastsatte

intervall, settes dørpumpen i posisjon «II». Dørpumpen stilles tilbake til posisjon «0» etter endt behov. På denne måten unngås skader på dørpumper.

Ekstra systemnøkler bestilles via styret. Se vibbo.no for fremgangsmåte for bestilling under tema «Lås og nøkler».

8. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøtes på en forsvarlig mate, og at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Det er båndtvang i alle sameiets fellesarealer.

Av hensyn til hygiene og for å forebygge for skadedyr er det ikke tillatt å fore ville dyr på sameiets eiendom, herunder fugler. Dette gjelder også på eget uteareal. Renhold ved dyrehold i fellesarealer påhviler dyrets eier, og avføring skal umiddelbart fjernes. Kostnader ved fjerning av avføring vil viderefaktureres dersom det lar seg identifisere hvilken beboer som har unnlatt å fjerne dette.

9. RO OG ORDEN

Det skal i ukedagene være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende aktivitet kan kun finne sted mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 21.00 og lørdag mellom kl. 09.00 og 18.00. Søndager og helligdager er støyfrie.

Regler for selskapeligheter gjelder tilsvarende dersom disse holdes på terrasser eller sameiets fellesområder.

10. BALKONG/TERRASSE

Av brannvernhensyn er det kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill på sameiets område. Grilling skal skje til minst mulig sjenanse for naboer. Dette gjelder både på eget uteareal og i fellesareal.

For oppsett av større ting som markiser/baldakiner skal samtykke fra styret innhentes. Utvendige solskjerming, markiser m.m. på vinduer skal følge sameiets mal.

Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hagemøbler, grill og andre gjenstander som normalt benyttes på terrasser.

11. PARKERING

Parkering skal skje i garasjen på tilviste plasser og må ikke være til sjenanse for øvrige beboeres tilkomst. På egen parkeringsplass skal primært kjøretøy holdes oppbevart. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til vaskeplass, da det ikke er sluk i garasjen.

Feilparkerte biler vil bli bøtelagt, og eventuelt borttauet.

12. POSTKASSESKILT

Alle sameiere plikter å følge sameiets mal for postkasseskilt. Informasjon om fremgangsmåte for bestilling finnes på vibbo.no under tema «Postkasseskilt».

13. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret, fortrinnsvis per e-post til ingerbanglund@styrerommet.no. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1901

SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

Velkommen til årsmøte i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1901

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Alle tillitsvalgte i styret ble valgt eller revalgt på årsmøte 2025 med to års varighet. Det er derfor ikke nødvendig å velge nye styrerepresentater på årsmøte i år.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Norgespris på fjernvarme (oppvarming og varmtvann)
7. Norgespris på strøm til elbillading
8. Vedtektsendring til §4 Varsling av styret ved utleie
9. Endring av husordensreglene pkt 8 Dyrehold
10. Innrede fellesrommet i nr. 17

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at nestleder Agnete Barstad og styremedlem Knut Olav Næss Olsen bevitner og signerer protokollen

Forslag til vedtak

Agnete Barstad og Knut Olav Næss Olsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2026-03-24 Årsrapport 2025.pdf
2. 1901 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å øke med 4,5% (tilsvarende økning av felleskostnader) satt til kr 342 760.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås å øke med 4,5% (tilsvarende økning av felleskostnader) satt til kr 342 760.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 342 760.

Sak 6

Norgespris på fjernvarme (oppvarming og varmtvann)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra 1.oktober 2025 har fjernvarmekunder kunnet velge å beholde ordningen med eller aktivt velge Norgespris. Norgespris innebærer en fast energipris gjennom hele året på 50 øre/kWh inkludert mva. Merk at overføring og offentlige avgifter kommer i tillegg både for ordningen med strømstøtte og Norgespris.

Styrets innstilling

Styret sin vurdering er at Norgerpris vil gi en forutsigbarhet, med en lav risiko. Styret ønsker derfor fullmakt fra årsmøtet til å inngå avtale om Norgespris for fjernvarmeleveransen for 2026. Styret ønsker også fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for 2027, 2028 og 2029, uten nytt årsmøtevedtak, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for fjernvarmeleveransen for 2026, 2027, 2028 og 2029, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

Sak 7

Norgespris på strøm til elbillading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norgespris er en fastprisavtale med varighet på minst 12 mnd hvor man forplikter samtlige brukere av elbillading til å betale 50 øre ink mva per kwh hele året.

Styrets innstilling

Styret sin vurdering er at Norgerpris vil gi en forutsigbarhet, med en lav risiko. Styret ønsker derfor fullmakt fra årsmøtet til å inngå avtale om Norgespris for elbilladere for 2026. Styret ønsker også fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for 2027, 2028 og 2029, uten nytt årsmøtevedtak, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for elbillading for 2026, 2027, 2028 og 2029, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

Sak 8

Vedtektsendring til §4 Varsling av styret ved utleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært varig praksis i sameiet at eiere som leier ut sin seksjon varsler styret om dette. Dette gjøres enkelt via vibbo sin løsning. Dette er per nå ikke hjemlet i vedtektene eller husordensreglene. Det svært viktig for styret å ha oppdaterte beboerlister ifm informasjon til beboere (ink leietakere), ved brann, evakuering og innlåsingstjenster. Samtidig er det av og til hensiktsmessig for styret å kunne kontakte beboer direkte ved feks naboklager eller behov for tilgang til seksjon ifm vedlikehold. Det er derfor ønskelig å endre vedtekten med å legge til følgende ledd:

Vedtekene § 4 femte ledd:

Seksjonseier plikter å varsle styret om hvem som til enhver tid har varig opphold i seksjonen.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til endringen.

Forslag til vedtak

Vedtekene § 4 femte ledd legges til med følgende: Seksjonseier plikter å varsle styret om hvem som til enhver tid har varig opphold i seksjonen.

Vedlegg

3. 1901 Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19.pdf

Sak 9

Endring av husordensreglene pkt 8 Dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har ved flere anledninger sett at beboere lar hundene sine gjøre fra seg på takterrassen, en gang så jeg til og med en hund snuse på sklien på lekeplass-delen i 8. etg, men det er uvisst om den etterpå urinerte mot den. Selv når hundene gjør sitt fornødne på beplantningen, er det ikke uproblematisk, fordi hunder gjerne sparker over sine etterlatenskaper. Plantene har imidlertid ikke så dype røtter fordi det er ganske lite jord på takene og de blir dermed ødelagt.

Styrets innstilling

Dagens husordensregler pkt. 8 om dyrehold omfatter allerede det beskrevne problemet, men erfaring tyder på at vi bør spesifisere reglene noe mer. Et forbud mot å lufte hund på takterrassene er enkelt å avdekke og håndheve. Styret kan samtidig vurdere å skilte område, samt fakturere hundeeiere som ikke følger husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt 8 Dyrehold utvides med: «Lufting av hund skal ikke gjøres på takterrassene».

Sak 10

Innrede fellesrommet i nr. 17

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å innrede fellesrommet i nr. 17 til et multifunksjonelt møterom/fellesrom. Vi foreslår å inkludere et lite kjøkkenhjørne, smartlås, gardiner, lettvegg, wifi, skjerm og møbler. Dette vil gjøre rommet egnet til styremøter, hjemmekontor og beboermøter. Vi har estimert at dette prosjektet vil koste opptil 200 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innrede fellesrom i nr 17 med inntil 200 000kr.

Styrets årsrapport

Se vedlegg sak 4

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19
Org nr: 919 259 795

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Aksel Stuve Styreleder Inger Bang Lunds vei 19 5886 BERGEN	2026-03-24	
	Tidligere dato	**Tidligere referanse**

Årsrapport 2025 for Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Styret

Styret har bestått av følgende tillitsvalgte eiere:

Styreleder Aksel Stuve Inger Bang Lunds Vei 19
Nestleder Agnete Barstad Tveiteråsvegen 23 A
Styremedlem Knut Olav Næss Olsen Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem Olav Fortun Inger Bang Lunds Vei 19
Styremedlem Helge Aasgard Tvedt Inger Bang Lunds Vei 19

Styret kontaktes ved å sende epost til Ingerbanglund@styrerommet.no eller Vibbo.

Styrets arbeid:

Styremøte og andre møter i perioden kalenderåret 2025:
10 styremøter avholdt
1 regnskapsmøte avholdt
1 budsjettmøter møte avholdt
1 konstituerende møte avholdt

Vibbo

Vibbo er styrets primære informasjonskanal overfor eiere og beboere. I tillegg benyttes e-post og Facebook for å nå flest mulig. På Vibbo finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, inkludert oversikt over bolig, felleskostnader og annen relevant informasjon. Styret arbeider kontinuerlig med å holde plattformen oppdatert og strukturere innholdet på en hensiktsmessig måte. Dette arbeidet er tidkrevende, men vi jobber med løpende forbedringer. Vi ber alle sameiere benytte Vibbo ved henvendelser til styret, da dette gjør sakene enklere å registrere og følge opp enn via e-post.

Generelle opplysninger om Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Sameiet består av 223 seksjoner og er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 919 259 795. Sameiet ligger i Bergen kommune (gnr. 159, bnr. 11). En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet. Sameiet har ingen ansatte.

Kommentarer til årsregnskapet 2025

Sameiets driftsinntekter i 2025 utgjorde kr 6 095 758, mens samlede driftskostnader utgjorde kr 5 785 544. Dette gir et driftsresultat på kr 310 213. Netto finansinntekter utgjorde kr 14 452. Årets resultat ble dermed et overskudd på kr 324 665, mot kr 223 193 i 2024. Styret vurderer resultatet som tilfredsstillende og i tråd med sameiets økonomiske situasjon og aktivitetsnivå.

Disponering av årets resultat

Årets overskudd på kr 324 665 foreslås overført i sin helhet til opptjent egenkapital.

Sameiets opptjente egenkapital utgjør etter dette kr 1 134 094 per 31.12.2025.

Balanse og likviditet

Sameiets omløpsmidler utgjorde per 31.12.2025 kr 1 559 769, hovedsakelig bankinnskudd.

Kortsiktig gjeld utgjorde kr 425 674, som i hovedsak består av leverandørgjeld og forskuddsbetalte felleskostnader. Sameiet har ingen langsiktig gjeld, pantstillelser eller garantiansvar. Styret vurderer sameiets likviditet som god og tilfredsstillende for løpende drift og planlagte vedlikeholdstiltak.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, og at sameiet har tilfredsstillende økonomi og likviditet til å opprettholde normal drift.

HMS og internkontroll

Sameiet har ingen ansatte.

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder:

- Årlig kontroll av brann- og sprinkleranlegg.
- Oppfølging av sikkerhet og vakthold.
- Avtale om skadedyrkontroll.
- Løpende vedlikehold av tekniske installasjoner.

Det foreligger ingen pålegg fra offentlige myndigheter knyttet til HMS.

Risiko og fremtidig utvikling

Sameiets økonomi påvirkes primært av:

- Prisvekst på energi og kommunale avgifter.
- Forsikringskostnader.
- Økte kostnader til vedlikehold og tekniske installasjoner.
- Eventuelle uforutsette skader eller driftsavbrudd.

Styret følger kostnadsutviklingen tett og arbeider kontinuerlig med kostnadskontroll og langsiktig vedlikeholdsplanlegging.

Felleskostnader 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til driftsinntekter på kr 6 382 381 og et forventet årsresultat på kr 14 106.

Styret har vedtatt en justering av felleskostnadene gjeldende fra 1. januar 2026.

Felleskostnadene økes med 4,5 % totalt.

Økningen fordeles slik:

- 3,6 % for å dekke den generelle prisveksten i henhold til konsumprisindeksen (KPI).
- 0,9 % som tilskudd til sameiets vedlikeholdsfond.

Endringen gjelder både felleskostnader som fordeles likt og felleskostnader som fordeles etter eierbrøk. Formålet med justeringen er å sikre at sameiet opprettholder en sunn økonomi og har tilstrekkelige midler til fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.

Styrets ansvar og underskrift

Styret bekrefter at årsregnskapet etter deres vurdering gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat per 31.12.2025.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til inngått avtale.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS.

Sameiets revisor er Roger Sleire, Hordaland Revisjon AS (Revisorgruppen Hordaland).

Myndighetspålegg/Kommunale pålegg

Det foreligger ingen myndighetspålegg eller kommunale pålegg.

Brann, sprinkler og alarmanlegg

Det er per i dag ingen registrerte avvik ved anlegget. Anlegget kontrolleres årlig i henhold til lovpålagte krav, og eventuelle mangler utbedres fortløpende.

Det har vært flere unødvendige utrykninger fra brannvesenet som følge av matlaging med kraftig os. Slike utrykninger er forstyrrende for sameiet og medfører en kostnad på cirka kr 12 000 per gang. Der det er mulig, viderefaktureres ansvarlig seksjon.

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg godt inn i branninstruksen og hvordan utilsiktet alarm kan unngås. Seksjonseiere som leier ut har et særlig ansvar for at leietakere er kjent med rutinene.

Sikkerhet/Vakthold

Styret har besluttet å bytte leverandør av sikkerhets- og vakttjenester fra Relisec til Securitas. Avtalen med Relisec opphørte i juni 2025.

Installasjon av nytt kameraovervåkningssystem har vært forsinket, blant annet som følge av leverandørutfordringer og mer omfattende installasjonsarbeid enn forventet. Systemet er nå delvis installert.

Styret har vurdert bruk av fysiske vektere, men dette anses som for kostbart sett opp mot forventet effekt. Andre korrigerende tiltak er gjennomført og har gitt akseptable resultater.

Sameiet har i perioden opplevd blant annet:

- Tyveri (scooter, pakker og eiendeler).
- Narkotikamisbruk og mistanke om narkotikaomsetning.
- Voldshendelse.
- Forsøpling og hensettelse av utgåtte møbler/eiendeler.
- Innbrudd.
- Trafikkuhell.
- Feilparkeringer.
- Forstyrrelse av ro og orden.
- Uvedkommende i fellesareal.

Styret vil fortsette å følge utviklingen tett og iverksette nødvendige tiltak i samarbeid med beboerne.

Renovasjon

Papir-, plast- og glassnedkast eies og driftes av BIR og benyttes både av sameiet og naboer. Tekniske utfordringer, særlig i sommerperioden, har medført søppelopphopning i gatene. Ved driftsstans settes avfall ofte på bakken. Dette gjelder spesielt i forbindelse med inn- og utflytting. Det forekommer også at møbler og annet grovavfall hensettes i gater og fellesarealer. Dette medfører ekstra kostnader og økt bruk av vaktmestertjenester. Styret bruker betydelige ressurser på oppfølging og opprydding. Feil bruk av bossuget har også medført uforutsette kostnader og driftsstans. Vi ber alle følge BIRs retningslinjer nøye og dokumentere feil bruk når dette observeres. Dette gjør det mulig å viderefakturere ekstrakostnader til ansvarlig seksjon der det er aktuelt.

Postkasser og postkasseskilt

Seksjonseiere bes følge sameiets regler for standardisert skilting på postkasser. Dette gjelder særlig ved utleie.

Dører/Låser

Dører og låser krever jevnlig vedlikehold. Det skiftes jevnlig låser i fellesdører på grunn av slitasje, og dørautomatikken medfører løpende vedlikeholdskostnader.

Heiser

Styret har gjennomført anbudsrunde på serviceavtale og besluttet å videreføre samarbeidet med Schindler basert på en helhetsvurdering av pris og kvalitet.

Heisenes kommunikasjonsmodul må oppgraderes fra 2G til 5G, ettersom 2G-nettet fases ut, med oppstart i 2028[1].

Garasje/Parkering

Garasjeanlegget ble rengjort i april 2025.

Det er utfordringer knyttet til utskifting av lysstoffrør, da disse ikke lenger produseres eller importeres i samme omfang som tidligere. Styret arbeider med å teste LED-løsninger, men en full overgang vil medføre betydelige kostnader. Så lenge lysstoffrør er tilgjengelig, vil disse benyttes. Dette vurderes per i dag som det mest kostnads- og miljømessig forsvarlige alternativet. Levetiden på lysstoffrør er 5–7 år og kan skiftes enkeltvis, mens LED-armaturer ofte må skiftes i sin helhet og har vesentlig høyere kostnad.

Skadedyr

Sameiet har avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS (tidligere Cytox AS) om overvåking og bekjempelse av gnagere. Det er registrert økt aktivitet i området rundt Buen, Bunnpris og bossnedkastene. Ekstra tiltak er iverksatt.

Når det gjelder skjeggkre, ble en forsikringssak avsluttet i 2024. Forholdet anses per nå som under kontroll, men styret vil vurdere ytterligere tiltak ved behov.

Vaktmestertjenester/Newsec

Avtalen med Newsec AS er sagt opp etter ni års samarbeid. Sameiet har inngått ny avtale med Fasilitec fra juni 2026, etter en samlet vurdering av pris og tjenesteomfang.

Styret har samarbeidet med nabosameiene Kronstadtorget og IBLV 5–13 for å fremforhandle konkurransedyktige vilkår.

Rengjøring

---

1 https://www.telenor.no/bedrift/iot/2g-fases-ut/?srsltid=AfmBOoo2KpwuraQfmIAtZHIATs1yx3VITgakfCW_TN0hIH0s0suGBnXV

Fasadevask (hvit del) ble gjennomført i 2024. Styret vurderer det som unødvendig å gjenta dette i 2025.

Varas utfører ukentlig rengjøring av fellesarealer. Vinduer i fellesarealer vaskes årlig, og bodarealer støvsuges.

Næringsseksjon IBL 15

Seksjonen eies av Brødrene Ulveseth AS og leies ut til Bunnpris.

Utleie nr. 17 - fellesrom

Utleie av næringslokalet i nr. 17 er satt på vent. En konsekvensanalyse er utarbeidet, men arbeidet har ikke vært prioritert grunnet omfattende vedlikeholdsoppgaver.

Det er estimert at oppgradering vil koste ca. kr 200 000 (maling, kjøkken, gardiner m.m.). Eventuell etablering av næringsseksjon vil også kreve egen inngang og fasadeendringer. Rommet benyttes i dag til lagring av sameiets eiendeler. På sikt kan det vurderes å etablere felles oppholdsrom.

Utleie nr. 19 - fellesrom

Lokalet er utleid og brukes som pauserom for bofellesskapene. Samarbeidet fungerer godt, og lokalene ivaretas på en tilfredsstillende måte. Styret benytter rommet til fysiske styremøter cirka én gang per måned.

Styrehonorar

Styrehonoraret ligger om lag 10 % under normalen for et sameie av tilsvarende størrelse. Justering følger utviklingen i felleskostnadene for 2026, i tråd med etablert praksis. Honoraret dekker ordinært styrearbeid, inkludert forberedelser, møtevirksomhet og saksbehandling. Det er ikke utbetalt særskilt kompensasjon til styreleder eller øvrige styremedlemmer.

Forsikring

Ny forsikringsavtale ble tegnet med Tryg forsikring 01.12.2025. Skiftet fra If til Tryg ble gjort som følge av et helhetsinntrykk av både lavere pris og bedre vilkår.

Større vedlikehold og rehabilitering

Fjernvarme energimåler nærmer seg sin forventede 10 års levetid. Vi ser at flere målere må skiftes og det planlegges å gjøre dette regelmessig fremover.

SE INGER BANG LUNDS V.15-17-19
ORG.NR. 919259795, KLIENTNR. 1901

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 970 812	5 699 772	6 000 000	6 292 381
Vaskeri	9	1 860	0	0	0
Ladeinntekter elbil		91 737	89 028	86 000	60 000
Andre inntekter	3	31 348	0	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 095 758**	**5 788 800**	**6 086 000**	**6 382 381**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 248	-43 992	-46 200	-46 300
Styrehonorar	5	-328 000	-312 000	-328 000	-328 000
Revisjonshonorar	6	-14 815	-14 325	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-318 165	-305 930	-323 000	-337 535
Konsulenthonorar		-35 485	-5 228	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 366 988	-1 269 498	-1 336 000	-1 570 000
Forsikringer		-512 733	-443 097	-589 000	-545 742
Kommunale avgifter	8	-800 382	-702 924	-753 000	-828 300
Energi/fyring	10	-697 683	-738 876	-850 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-510 574	-515 912	-520 000	-554 882
Andre driftskostnader	11	-1 154 471	-1 218 751	-1 296 000	-1 437 066
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 785 544**	**-5 570 533**	**-6 061 200**	**-6 368 275**
DRIFTSRESULTAT		**310 213**	**218 266**	**24 800**	**14 106**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 452	5 079	0	0
Finanskostnader		0	-152	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 452**	**4 927**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**324 665**	**223 193**	**24 800**	**14 106**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		324 665	223 193		

SE INGER BANG LUNDS V.15-17-19
ORG.NR. 919259795, KLIENTNR. 1901

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 433	34 624
Forskuddsbetalte kostnader		92 522	3 830
Andre kortsiktige fordringer	13	2 888	0
Driftskonto OBOS-banken		1 143 630	1 037 086
Sparekonto OBOS-banken		226	218
Sparekonto OBOS-banken II		311 070	20 507
SUM OMLØPSMIDLER		**1 559 769**	**1 096 265**
SUM EIENDELER		**1 559 769**	**1 096 265**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 134 094	809 429
SUM EGENKAPITAL		**1 134 094**	**809 429**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 337	80 464
Leverandørgjeld		342 747	206 022
Annen kortsiktig gjeld	14	6 590	350
SUM KORTSIKTIG GJELD		**425 674**	**286 836**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 559 769**	**1 096 265**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18.03.2026
Styret i Se Inger Bang Lunds V.15-17-19

Aksel Stuve /s/ Agnete Barstad /s/ Olav Fortun /s/

Knut Olav Næss Olsen /s/ Helge Aasgard Tvedt /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Internett	525 360
Felleskostnader lik	1 252 944
Felleskostnader brøk	3 776 989
Felleskostnader seksjon 104	5 110
Parkering	355 200
Leie MC garasjeplass	13 210
Lokalleie	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 970 812**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader næringsseksjon	20 132
Dugnadsgebyr	8 216
Nettinnbetalinger	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**31 348**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 248
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 248**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-328 000
SUM STYREHONORAR	**-328 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 223

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 815
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 815**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-143 455
Drift/vedlikehold VVS	-2 750
Drift/vedlikehold elektro	-199 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 818
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-747
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-160 350
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-341 397
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-91 046
Egenandel forsikring	-7 000
Kostnader dugnader	-266
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 366 988**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-120 065
Vann- og avløpsgebyr	-680 317
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-800 382**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	1 860
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**1 860**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-407 986
Fjernvarme	-289 696
SUM ENERGI / FYRING	**-697 683**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 017
Annet driftsmateriale	-6 975
Vaktmestertjenester	-400 514
Vakthold	-76 582
Renhold ved firmaer	-500 391
Snørydding	-75 983
Andre driftskostnader	-51 342
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 360
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 223
Andre kontorkostnader	-1 088
Telefon, annet	-959
Bank- og kortgebyr	-5 798
Øreavrunding	-61
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 154 471**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 526
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 571
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 186
Andre renteinntekter	169
SUM FINANSINNTEKTER	**14 452**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 888
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 888**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-210
Uidentifiserte banktransaksjoner	-6 380
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 590**

Til årsmøtet i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19** som viser et overskudd på kr 324 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 19. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

For

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 31.05.2017, deretter på årsmøte 27.05.2021, endret på årsmøtet 13.04.2024, sist endret på årsmøtet 7. april 2025.

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er

forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.

De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 5
Rett til bruk

5.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017.
Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke.
Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.
Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

5.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B.
Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon
Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier,

trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

§ 6
Ordensregler

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen/sameiet.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller

husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foreta engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdørcalling-apparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endringer gjort på sameiers seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligenes vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør (ansvaret for alt av rør i fellesområder som garasje/kjeller, stigerør opp i blokken samt vannrør frem til stoppekran i leiligheten/ vannskap), ventilasjonsanlegg/aggregat i fellesområder samt ventilasjonsrør fram til leiligheten, ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler i leilighetene. Fibernett (bredbånd, TV); kundeservice, drift og vedlikehold av bredbåndsanlegget leveres av sameiets samarbeidspartner iht avtale og avtalevilkår mellom partene.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); utbedring av «påstøp» over membran, utskiftning av membran, utbedring av den bærende konstruksjon, herunder armering og utskiftning av sluk vil være sameiets ansvar.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i Lov om eierseksjoner § 34.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som Lov om eierseksjoner § 34.

Utilsiktet eller uaktsom utløsing av brannalarm som medfører utrykning og kostnader for sameiet er sameiers ansvar/ kostnad, dersom sameier ikke klarer å varsle om feilmelding og stoppe utrykning.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
• styrets årsberetning
• styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
• valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
  Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysing av bruksretter og adkomstdokumenter.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameiers eget ansvar.

Oppstår skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 18
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105	150	HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113	84		106	Bod i bakkant av p-plass
A-01.14A	14	1014	H0114			78	
A-01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	87		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	

A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	
A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	60	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	

A-05.13	76	5013	H0513	26		105	Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514	25		104	Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515	24		103	Bod i bakkant av p-plass
A-06.01	79	6001	H0601	23		102	Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602	22		101	Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603	21		100	Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608	20		99	Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609	19		98	Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610	18		97	Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611	17		96	Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612	16		95	Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613	15		94	Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	64	EL	10	
A-06.15	93	6015	H0615	14		93	Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701	13		92	Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706	8	HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017		82		108	Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018		83		107	Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	

B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
B-1.11	116	1026		47	HC	113	
B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020		30	HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	

B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	
B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030		127		155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018		131		200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035		99		136	Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017		108		145	Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	

B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030		110		147	Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031		109		146	Bod i bakkant av p-plass
B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012		107		144	Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014		106		143	Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015		105		142	Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016		104		141	Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017		103		140	Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018		102		139	Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019		101		138	Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020		100		137	Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022		98		135	Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023		97		134	Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

HC plass

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 7.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.26
Selskapsnummer: 1901 **Selskapsnavn:** SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tonje Aksnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Agnete Barstad og Knut Olav Næss Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 342 760.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Norgespris på fjernvarme (oppvarming og varmtvann)

Styret får fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for fjernvarmeleveransen for 2026, 2027, 2028 og 2029, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Norgespris på strøm til elbillading

Styret får fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for elbillading for 2026, 2027, 2028 og 2029, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring til §4 Varsling av styret ved utleie

Vedtekene § 4 femte ledd legges til med følgende: Seksjonseier plikter å varsle styret om hvem som til enhver tid har varig opphold i seksjonen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av husordensreglene pkt 8 Dyrehold

Husordensreglene pkt 8 Dyrehold utvides med: «Lufting av hund skal ikke gjøres på takterrassene».

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innrede fellesrommet i nr. 17

Styret gis fullmakt til å innrede fellesrom i nr 17 med inntil 200 000kr.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

Organisasjonsnummer: 919259795
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 11. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tonje Aksnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at nestleder Agnete Barstad og styremedlem Knut Olav Næss Olsen bevitner og signerer protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Agnete Barstad og Knut Olav Næss Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås å øke med 4,5% (tilsvarende økning av felleskostnader) satt til kr 342 760.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås å øke med 4,5% (tilsvarende økning av felleskostnader) satt til kr 342 760.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 342 760.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Norgespris på fjernvarme (oppvarming og varmtvann)

Fra 1.oktober 2025 har fjernvarmekunder kunnet velge å beholde ordningen med eller aktivt velge Norgespris. Norgespris innebærer en fast energipris gjennom hele året på 50 øre/kWh inkludert mva. Merk at overføring og offentlige avgifter kommer i tillegg både for ordningen med strømstøtte og Norgespris.

Styrets innstilling
Styret sin vurdering er at Norgerpris vil gi en forutsigbarhet, med en lav risiko. Styret ønsker derfor fullmakt fra årsmøtet til å inngå avtale om Norgespris for fjernvarmeleveransen for 2026. Styret ønsker også fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for 2027, 2028 og 2029, uten nytt årsmøtevedtak, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for fjernvarmeleveransen for 2026, 2027, 2028 og 2029, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Norgespris på strøm til elbillading

Norgespris er en fastprisavtale med varighet på minst 12 mnd hvor man forplikter samtlige brukere av elbillading til å betale 50 øre ink mva per kwh hele året.

Styrets innstilling
Styret sin vurdering er at Norgerpris vil gi en forutsigbarhet, med en lav risiko. Styret ønsker derfor fullmakt fra årsmøtet til å inngå avtale om Norgespris for elbilladere for 2026. Styret ønsker også fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for 2027, 2028 og 2029, uten nytt årsmøtevedtak, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å inngå avtale om Norgespris for elbillading for 2026, 2027, 2028 og 2029, dersom styret vurderer det som økonomisk gunstig for Sameiet og sameierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtektsendring til §4 Varsling av styret ved utleie

Det har vært varig praksis i sameiet at eiere som leier ut sin seksjon varsler styret om dette. Dette gjøres enkelt via vibbo sin løsning. Dette er per nå ikke hjemlet i vedtektene eller husordensreglene. Det svært viktig for styret å ha oppdaterte beboerlister ifm informasjon til beboere (ink leietakere), ved brann, evakuering og innlåsingstjenster. Samtidig er det av og til hensiktsmessig for styret å kunne kontakte beboer direkte ved feks naboklager eller behov for tilgang til seksjon ifm vedlikehold. Det er derfor ønskelig å endre vedtekten med å legge til følgende ledd:

Vedtekene § 4 femte ledd:

Seksjonseier plikter å varsle styret om hvem som til enhver tid har varig opphold i seksjonen.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til endringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekene § 4 femte ledd legges til med følgende: Seksjonseier plikter å varsle styret om hvem som til enhver tid har varig opphold i seksjonen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av husordensreglene pkt 8 Dyrehold

Jeg har ved flere anledninger sett at beboere lar hundene sine gjøre fra seg på takterrassen, en gang så jeg til og med en hund snuse på sklien på lekeplass-delen i 8. etg, men det er uvisst om den etterpå urinerte mot den. Selv når hundene gjør sitt fornødne på beplantningen, er det ikke uproblematisk, fordi hunder gjerne sparker over sine etterlatenskaper. Plantene har imidlertid ikke så dype røtter fordi det er ganske lite jord på takene og de blir dermed ødelagt.

Styrets innstilling
Dagens husordensregler pkt. 8 om dyrehold omfatter allerede det beskrevne problemet, men erfaring tyder på at vi bør spesifisere reglene noe mer. Et forbud mot å lufte hund på takterrassene er enkelt å avdekke og håndheve. Styret kan samtidig vurdere å skilte område, samt fakturere hundeeiere som ikke følger husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene pkt 8 Dyrehold utvides med: «Lufting av hund skal ikke gjøres på takterrassene».
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innrede fellesrommet i nr. 17

Styret ønsker å innrede fellesrommet i nr. 17 til et multifunksjonelt møterom/fellesrom. Vi foreslår å inkludere et lite kjøkkenhjørne, smartlås, gardiner, lettvegg, wifi, skjerm og møbler. Dette vil gjøre rommet egnet til styremøter, hjemmekontor og beboermøter. Vi har estimert at dette prosjektet vil koste opptil 200 000 kroner.

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å innrede fellesrom i nr 17 med inntil 200 000kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

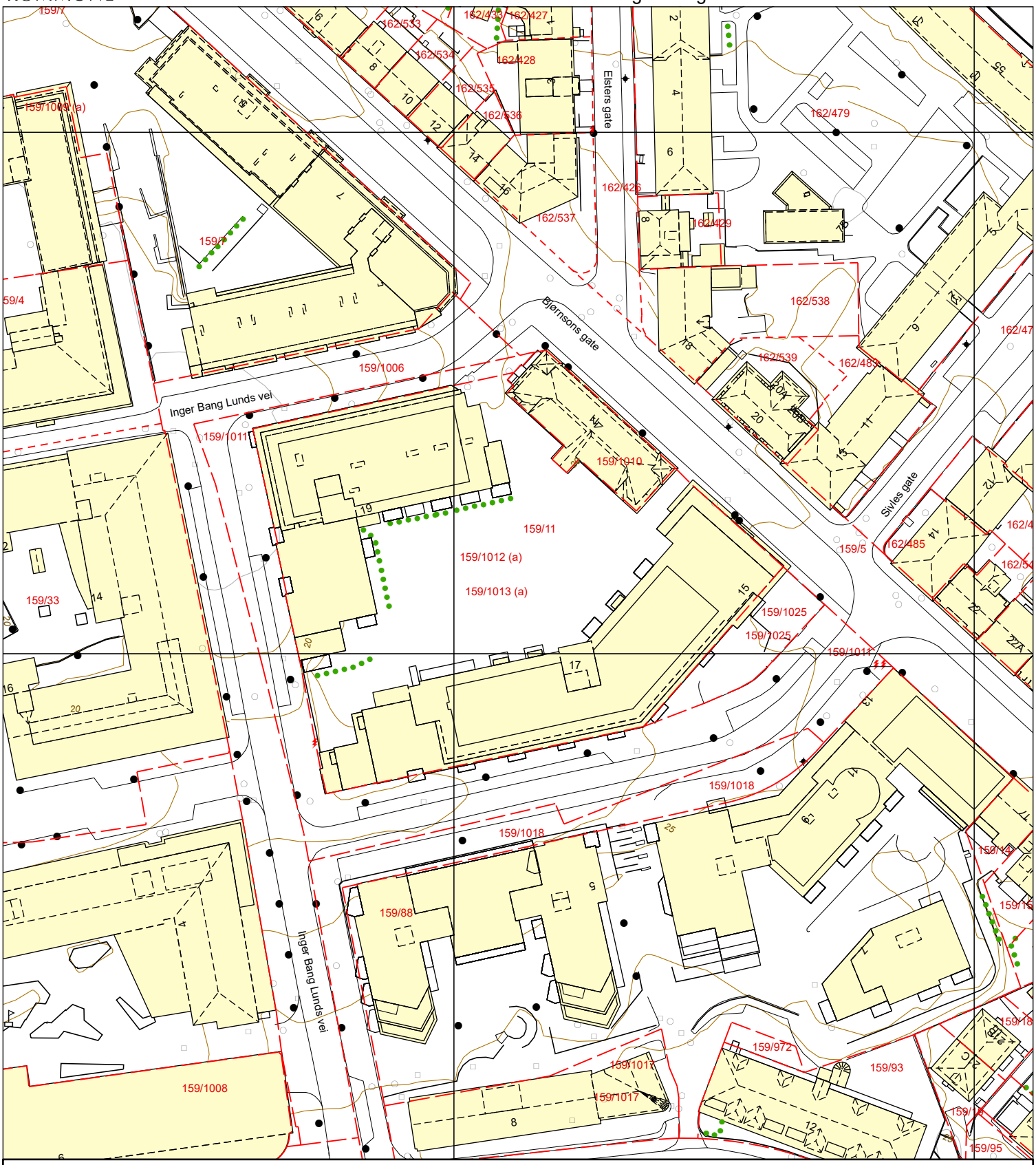
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/11/0/0
Adresse: Inger Bang Lunds vei 17 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	E	Kraftledning		Innmålt tre	○	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	●●●●●	Hekk		Flaggstang	□	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	– – – –	Gangveg og sti	●	Mast	×	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	– – – –	Traktorveg	✦	Hydrant	△	Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/11/0/0
Utlistet 19. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
260744359	Grunneiendom	0	Ja	5 180,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61850000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.2013	201018091	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61850000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	50,7 %
61850000	1620 - Gårdsplass	33,4 %
61850000	1801 - Bolig, forretning	11,8 %
61850000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,7 %
61850000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,3 %
61850000	2012 - Gate med fortau	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61850000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61850000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.2013	201018091	93,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61850000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	93,1 %
61850000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
75000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 8 MFL., KRONSTADPARKEN ØST FELT N1	3	200706304
64480000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3	3	201413753
71201	31	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 2, 4 MFL., KRONSTADPARKEN	3	200904048
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
61930000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelkryssing av Fjøsangerveien	2	202220439
71140000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl., Delfelt S19 og S20, Mindemyren	2	202224850
90011000	30	ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING	4	-
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
11470000	30	ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR STRØKET FJØSANGERVEGEN - FABRIKKGATEN - SOLHEIMSVANNET, MINDEMYREN	4	-
70510000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81, DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	5	202026661
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/540	139260066-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	11.04.2025	202312633

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 19. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

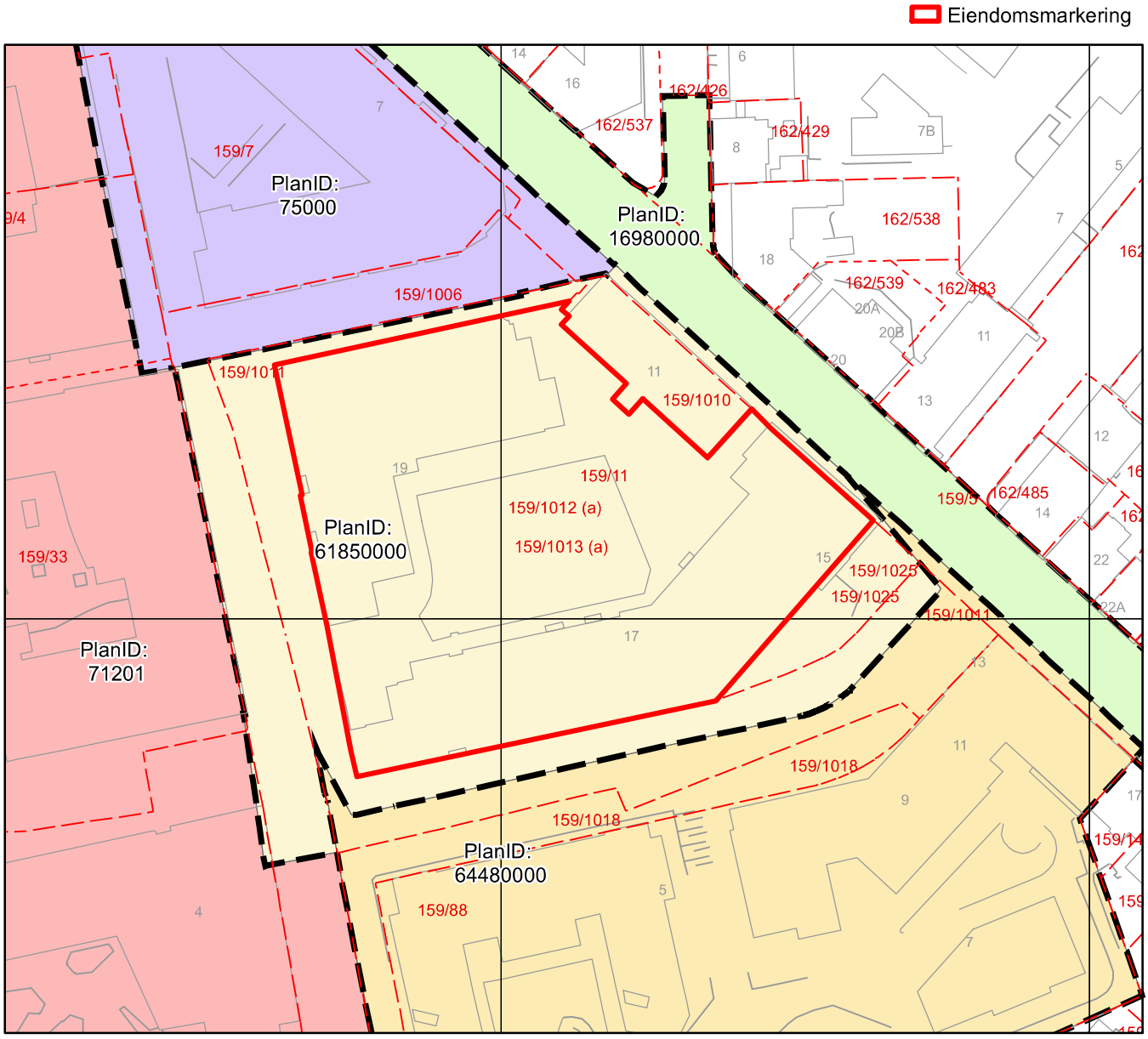
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/11/0/0
Dato: 19.01.2026 Adresse: Inger Bang Lunds vei 17 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
61850000



BERGEN KOMMUNE

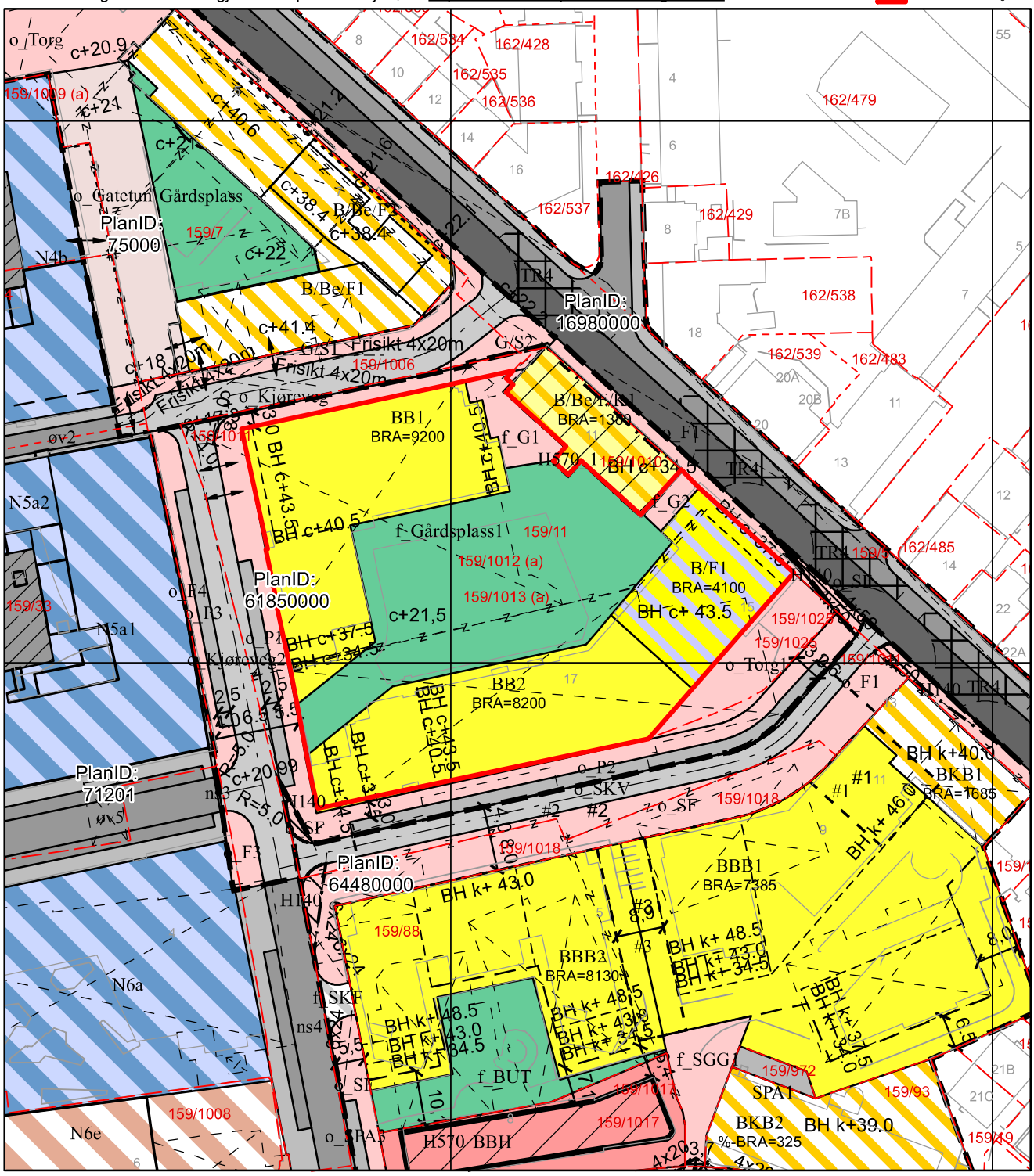
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/11/0/0
Dato: 19.01.2026 Adresse: Inger Bang Lunds vei 17 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Sporvei / forstadsbane

Felles avkjørsel

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1600 - Uteoppholdsareal

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1801 - Bolig, forretning

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

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2080 - Parkering

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

BERGEN KOMMUNE

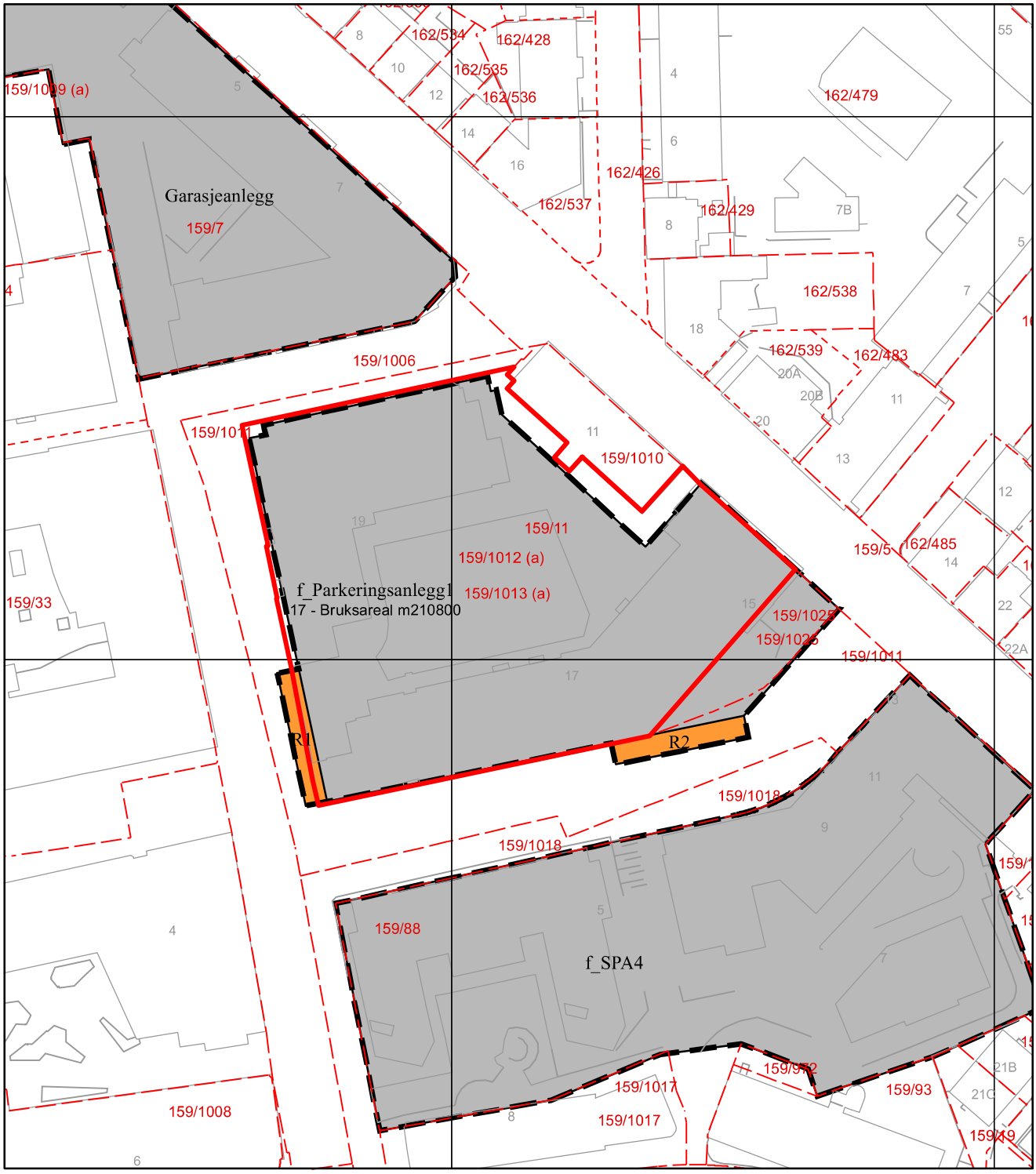
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/11/0/0
Dato: 19.01.2026 Adresse: Inger Bang Lunds vei 17 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2080 - Parkering

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.01.2026

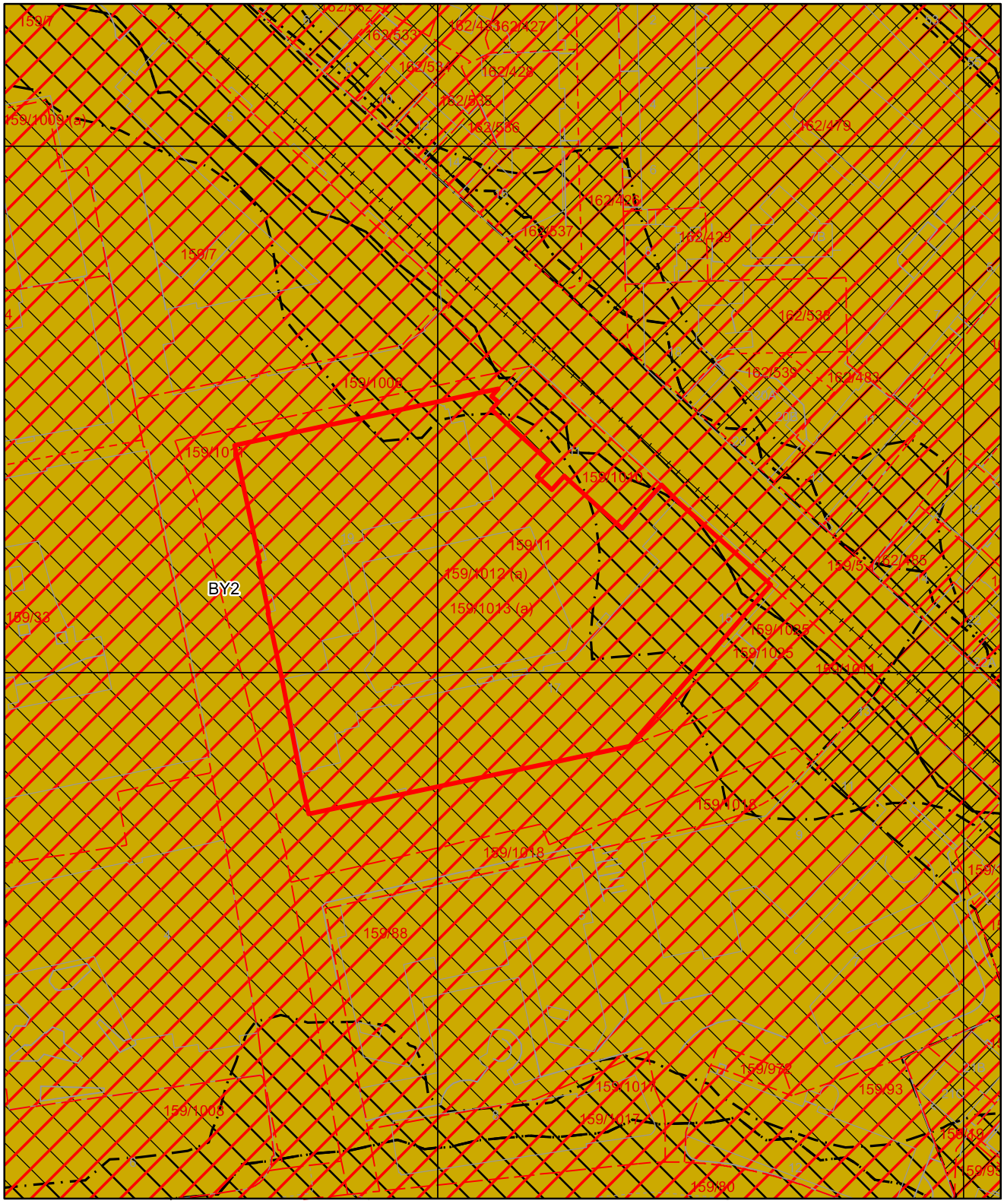
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/11/0/0
Adresse: Inger Bang Lunds vei 17 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Inger Bang Lunds vei 17, 5059 Bergen
Gnr. 159, Bnr. 11, Snr. 163, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nicolai Sundbye

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 482 45 052

E-post: sundbye@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
