



**PRIVATMEGLEREN**  
VIKEBØ & JØRGENSEN

**MYRDALSVEGEN 44K**

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste


Budskjema

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Myrdalsvegen 44 K, 5130 NYBORG

 BERGEN kommune

 gnr. 189, bnr. 437, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3426

Eiendomsverdi ref nr: GU8313

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



# 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 6. etasje. SSb-nr: H0603.  
Balkong på 16,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.  
Tre eksterne boder i kjeller.

## STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK17 (Byggteknisk forskrift) og vurderes i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Levetidsbetraktninger i rapporten bygger på Byggforskeriens Byggforvaltning 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold av bygningsdeler over tid, og anbefalte rutiner og intervaller framgår av FDV-dokumentasjonen som følger bygget.

## BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Taksmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Gartnerløkken ligger sentralt i Åsane, i et område preget av moderne bebyggelse og opparbeidede uteområder. Sameiet har en skjermet plassering, men med kort vei til alle nødvendige funksjoner. Nabolskapet til Horisont kjøpesenter gir enkel tilgang til dagligvarebutikker, apotek, Vinmonopol og et bredt utvalg av butikker og serveringssteder. Det er i tillegg kort gangavstand til treningssentre og kollektivknutepunkt med hyppige bussforbindelser. For de som bruker naturen, er det direkte tilgang til turløyper mot Geitanuken, Vetten og Høgstefjellet.

## TOMT

Tomten er felles for sameiet med flotte fellesarealer bestående av grøntanlegg, lekeplass, benker og beplantning.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via

private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PARKERING

Det medfølger fast garasje plass til leiligheten.  
Felles sykkelparkering.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.  
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.  
Tilbakefylt med drenerende masser.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

### Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med fasadeplater og stående trekledning.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

### Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.  
Kikk hull og porttelefon.  
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmen.

### Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.  
Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

### Felles trapper:

Felles trapper i betong med flislagte trinn og håndløper i malt stål.

### Heis:

Personheis i bygget (1000 kg / 13 pers).

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entré/gang (12,6 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter. Garderobeskap. Porttelefon.

### Bad (5,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Soverom (13,2 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobeskap.

### Stue/kjøkken (34,5 m<sup>2</sup>)

# Beskrivelse av eiendommen

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter i kjøkkendel. Konvektor. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Innvendig bod (3,0 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Ventilasjonsaggregat.

Soverom (7,8 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobeskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Sikringsskap med automatsikringer.

Porttelefon.

Sprinkleranlegg.

Seriekoblede røykvarslere til felles sentral.

## OPPVARMING

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og konvektor i stue/kjøkken.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

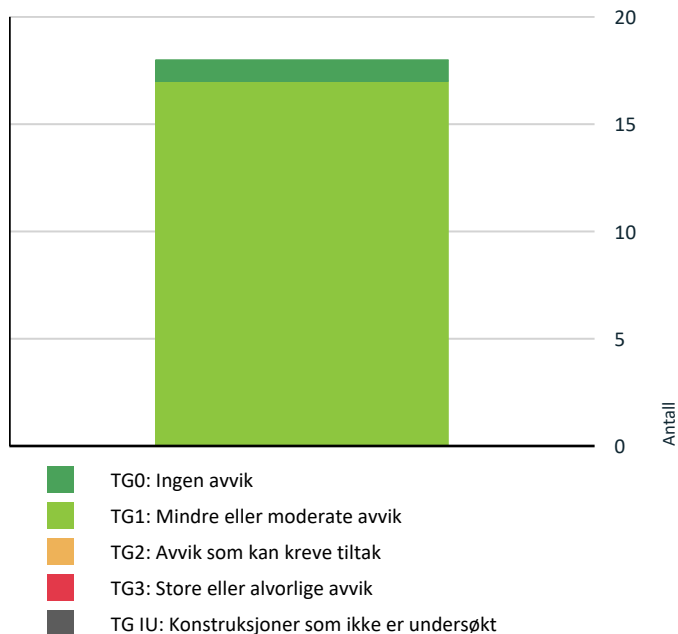
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert. Egenerklærings skjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Dokumentasjon på uavhengig kontroll er ikke fremvist. Dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Det forutsettes at dette er ivaretatt ved gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet (i blokk)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

### Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

## UTVENDIG

### TGI Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vindu på hovedsoverommet gikk noe tregt ved befaringen, men ble smurt i etterkant.

#### Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

#### Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TGI Dører

#### Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

Kikkeshull og porttelefon.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmner.

#### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

#### Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

#### Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

# Tilstandsrapport



## TGI Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på 16,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk med metallprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,20 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

## INNVENDIG

## TGI Overflater

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

## TGI Innvendige dører

### Beskrivelse

Ett-speils innerdører. Dør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Skyvedør til innvendig bod.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

# Tilstandsrapport

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

##### Inneholder:

Baderommøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

### 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

##### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



### 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Stålsluk m/smøremembran.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

# Tilstandsrapport



## 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

## 6. ETASJE > BAD (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (34,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Skvettplate over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Hvitevarer fra Siemens

Integrert ventilator fra Røroshetta.

# Tilstandsrapport

## 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (34,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast: 25-50 år



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Felles oppvarming av varmtvann/tapevann.

Viftekonvektor i stue/kjøkken.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

En viftekonvektor er en type radiator med en innebygd vifte som hjelper til med å spre varme raskt og jevnt i et rom. Den fungerer ved å blåse luft over varmevekslerrør som inneholder varmt vann, noe som effektivt øker varmeoverføringen til rommet.



## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og konvektor i stue/kjøkken.

## 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringssskap er plassert i innvendig bod.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 7 kurser på 15A og 1 kurs på 13A.

## BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

## Generelt om anlegget

1. 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**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

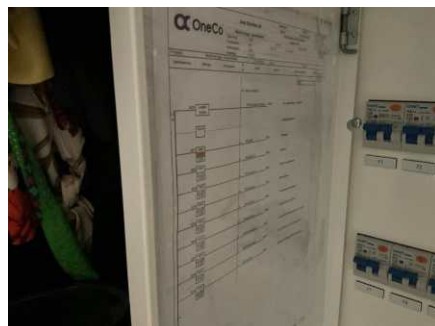
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.



# 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

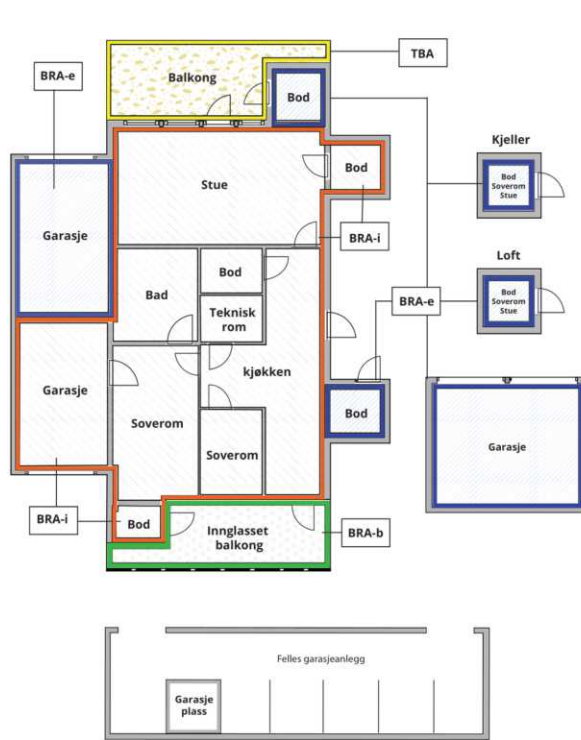
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Selveierleilighet (i blokk)

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6. etasje      | 79                            |                             |                            | 79  | 16                              |
| Kjeller        |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>79</b>                     | <b>18</b>                   |                            |     | <b>16</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>97</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e)   | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|---|----------------------------|
| 6. etasje | Entré/gang (12,6 m <sup>2</sup> ), bad (5,6 m <sup>2</sup> ), soverom (13,2 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (34,5 m <sup>2</sup> ), innvendig bod (3,0 m <sup>2</sup> ), soverom (7,8 m <sup>2</sup> ) |   |                            |
| Kjeller   |   | Ekstern bod (8,6 m <sup>2</sup> ), ekstern bod (4,9 m <sup>2</sup> ), ekstern bod (4,8 m <sup>2</sup> ) |                            |

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger og sjakter utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,64 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser iht. NS 3940:2023. Vær oppmerksom på at målbart areal etter norsk standard ikke nødvendigvis samsvarer med offentlig godkjent bruk; dette må kontrolleres mot stemplede tegninger. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. TBA-areal må anses som omtrentlig.

Da godkjente tegninger eller seksjoneringsdokumenter ikke er fremlagt, er arealbruk og tilleggsdeler (som boder) basert på befaring og eiers opplysninger. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

Særlige forhold for sameier og borettslag

- Bruksrett: Rett til boder eller rom i fellesareal kan endres gjennom vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.

- Varighet: Eksklusiv bruksrett i sameier er som hovedregel begrenset til 30 år (eierseksjonsloven), med mindre den er tinglyst som en del av seksjonen.

- Omdisponering: Rom utenfor selve boenheten kan omdisponeres av styret/fellesskapet, noe som vil påvirke boligens totale BRA.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 18.5.2026 | Patrick Bang        | Takstingeniør |
|           | Øyvind Martin Vatne | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 189  | 437  |      | 77   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Myrdalsvegen 44 K

### Hjemmelshaver

Vatne Birthe Helen Berge, Vatne Øyvind Martin

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring          |            |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 18.05.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bergenskart.no         | 18.05.2026 | Innhenting av kommunal info.   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier. | 18.05.2026 | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bilder fra befaring    | 18.05.2026 | Lagret internt for dokumentasjon.  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Seeiendom.no           | 18.05.2026 |  | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GU8313>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                                   |             |          |
|--------------|-----------------------------------|-------------|----------|
| Meglerfirma  | PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen | Oppdragsnr. | 74260257 |
| Adresse      | Myrdalsvegen 44K                  |             |          |
| Postnr.      | 5130                              | Sted        | NYBORG   |
| Selgers navn | Øyvind Vatne                      |             |          |
| Selgers navn | Birthe Helen Berge Vatne          |             |          |

### 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?

2020/ planfase

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Tre år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

##### Polise/avtalnr.:

0003723/1823723

#### Våtrom

Initialer selger:

Ø V  
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei  Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Yttertak

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

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/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

Initialer selger:

Ø V  
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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?

Initialer selger:

Ø V  
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

## Oljetank

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

- Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:

Ø V

B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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, tømmerarbeid 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

## Tilleggs kommentar

Initialer selger:

Ø V

B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Øvrige kommentarer:**

Leiligheten var ny og innflytningsklar i februar 2022.

Initialer selger:

Ø V  
B 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 forsikringspremiens 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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 20.05.2026

Signert av Øyvind Vatne

Signert av Birthe Helen Berge Vatne

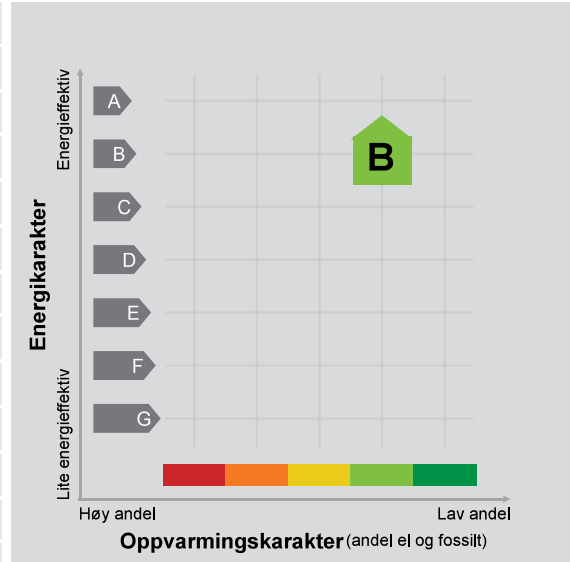
Initialer selger:

Ø V  
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Myrdalsvegen 44K                     |
| Postnummer        | 5130                                 |
| Sted              | NYBORG                               |
| Kommunenavn       | Bergen                               |
| Gårdsnummer       | 189                                  |
| Bruksnummer       | 437                                  |
| Seksjonsnummer    | 77                                   |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300635736                            |
| Bruksenhetsnummer | H0603                                |
| Merkenummer       | eb2d67a7-4401-4d2c-9a5f-50cbba9551f9 |
| Dato              | 04.04.2024                           |
| Innmeldt av       | Miljøconsult AS v/ HÅVARD LOHNE      |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Myrdalsvegen 44K

Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente



## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere




## SKOLER

|  |  |
|--|--|
| Storåsen skole (1-3 kl.)<br>77 elever                    | 18 min <br>1.5 km   |
| Ulsetskogen skole (1-7 kl.)<br>256 elever, 21 klasser    | 18 min <br>1.5 km |
| Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)<br>414 elever, 32 klasser | 21 min <br>1.8 km |
| Blokkhaugen skole (8-10 kl.)<br>299 elever, 20 klasser   | 14 min <br>0.9 km |
| Åstveit skole (8-10 kl.)<br>410 elever, 35 klasser       | 5 min <br>2.8 km  |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever                  | 8 min <br>0.6 km  |
| Tertnes videregående skole<br>370 elever                 | 5 min <br>2.6 km  |



## OFFENTLIG TRANSPORT

|   |   |
|---|---|
|  Myrdalsvegen<br>Linje 87                        | 6 min <br>0.5 km   |
|  Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 15 min <br>12.9 km |
|  Bergen Flesland                                 | 29 min             |

## BARNEHAGER

|   |  |
|---|--|
| Myrdal barnehage (0-5 år)<br>207 barn   | 5 min <br>0.4 km  |
| Midtbygda barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 7 min <br>0.6 km  |
| Selegrend barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 14 min <br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

|                        |   |
|------------------------|---|
| Coop Obs Horisont      | 5 min  |
| Rema 1000 Åsane Senter | 7 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

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| 📺 Horisont            | 5 min 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Horisont   | 7 min 🚶 |
| 🍷 Horisont Vinmonopol | 7 min 🚶 |

## SPORT

|                     |          |
|---------------------|----------|
| ⚽ Åsane idrettspark | 4 min 🚶  |
| 🏊 Åsanehallen       | 7 min 🚶  |
| 🏊 SATS Horisont     | 5 min 🚶  |
| 🏊 MOVA Åsane        | 16 min 🚶 |

«Det er stille og rolig, og lett tilgang til natur og butikker. Kort vei til sentrum, og fint for dyr»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

### Kvalitet på barnehagene

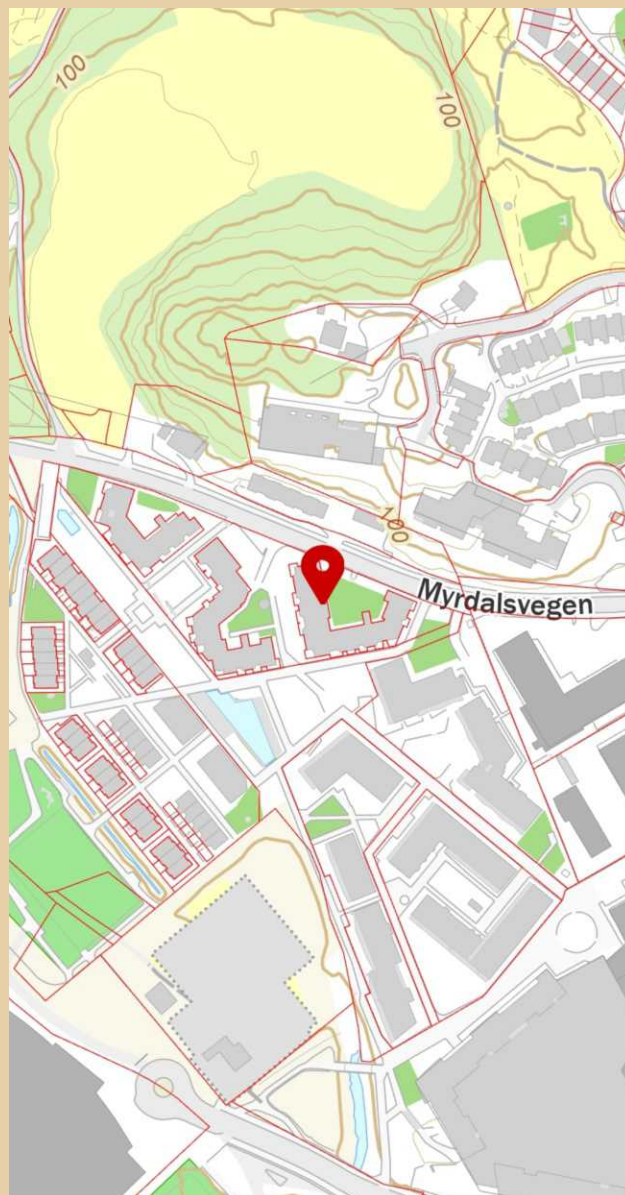
Veldig bra 87/100

### Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# VEDTEKTER

## for Sameiet Gartnerløkken 3.

### 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Gartnerløkken 3.

### 2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.189, bnr.437 i Bergen kommune.

Sameiet består av 80 boligseksjoner.

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

### 3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

### 4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasje plass(er) og eller boder i garasjeanlegg som ligger i grunnen under eierseksjonssameiets eiendom. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plasser eller boder i anleggseiendommen kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdet del B2 – Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet.

Forretningsfører gis rett til å avkreve sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

## **5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL**

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsapparat, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persiener, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen som er Bolig. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

## **6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER**

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- skap, benker, innvendige dører med karmar
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

#### Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt nevnt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### Særskilt om anleggseiendom i grunnen for parkering:

Det vil bli etablert en egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer i grunnen under Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3.

De som har bod og/eller har ervervet rett til p-plass i eiendommen for parkering (garasjeanlegget) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeanlegget. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne eiendommen.

Vedtekter for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Gartnerløkken 1, 2 og 3 sitt samtykke.

Garasjeanlegget ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeanlegget. Til dekning av fellesutgifter betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Denne kontingenten kreves inn av de respektive Sameiene Gartnerløkken I, II og III sammen med fellesutgifter for boligseksjonene. Beløpet overføres så til Garasjelaget. Annen innkrevingsform kan bli etablert dersom det er formålstjenlig. Ift. vedlikehold av konstruksjoner, som er fundamenter, o.l. for boligsameiene 1-3, har boligsameiene drift og vedlikeholdsplikt og dette skal fordeles mellom sameiene etter deres innbyrdes størrelse.

Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass og bod. Dette slik at dersom man f.eks har 1 bod og 1 p-plass betaler man 2/X. Dersom man kun har 1 p-plass eller 1 bod betaler man 1/X.

Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen / boden strømutfgiftene etter stipulert forbruk eller evt. målt forbruk i tillegg til kontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av styret i garasjelaget for ett år av gangen. Eventuelt overskudd tilbakebetales ikke men hensyn tas ved neste års fastsettelse.

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

## **7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system og andre tekniske systemer.
- Prosjektet Gartnerløkken 3 sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

## **8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

## **9. ÅRSMØTET**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.1 Berammelse og innkalling**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

## **9.2 Deltakere**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9.3 Ledelse og protokoll**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

### Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering

### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9.5 Ugildhet i sameiermøtet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## **10. STYRET**

### **10.1 Styret - oppgaver og myndighet**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10.2 Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **10.3 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

#### **10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret**

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

#### **10.5 Representasjon**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **12. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## **13. MISLIGHOLD**

### **13.1 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

### **13.2 Krav om fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

## 14. DIVERSE

Det foreligger vedtekter også for parkeringsanlegg i grunnen under boligsameiets eiendom. For de som har bod og/eller p-plass i parkeringsanlegget er også vedtektene, ordensregler, m.m for slikt anlegg bindende for sameierne.

Særskilt om velforening eller lignende:

Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / sameier innenfor planområdet med planID 18190000, er Sameiet Gartnerløkken 1-3 forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold.

Særskilt om egenandeler:

Årsmøtet på Åsane Arena 18. april 2024 gjorde følgende enstemmige vedtak:

1. Dersom det oppstår en skade i en bruksenhet, f. eks en knust platetopp - og dette er innbefattet i Sameiets forsikring, skal skade inntil egenandel (EA) (pt kr 10.000,-) betales av seksjonseier og skaden administreres av den enkelte seksjonseier.
2. Dersom skaden beløper seg på et høyere beløp enn EA, kan dette meldes styret, som vil melde det inn som en skade som skal vurderes som et forsikringstilfelle på sameiets forsikringsavtale. Det som evt dekkes av forsikringen er da beløpet over avtalt EA. (Det anbefales alle beboere om å ta kontakt med sine respektive forsikringsselskaper og tegne en innboforsikring som inneholder "bygningsskader").

Denne vil da omfatte:

BYGNINGSDELER Integrerte hvitevarer, sanitærporselen og glassruter i vinduer, dører og innvendige vegger er omfattet. Dette gjelder for leide rom, egne rom i sameiet bolig eller i egen leilighet i borettslag.)



GARTNERLØKKEN

### **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Gartnerløkken 3**

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet samt sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier som leier ut sin seksjon er plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

#### **1. Beboelse**

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

#### **2. Støy**

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynfult ovenfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22:00 til 08:00

Oppussingsarbeid bes begrenses til tidsrommet kl. 08:00 til 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

#### **3. Bruk av balkong**

Sluk på balkong/terrasse må til enhver tid holdes åpen. Balkonger/fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass og elektrisk grill er tillat. Sengeklær, tepper, matter m.m må ikke ristes fra vinduer eller inne i oppgangene.



#### **4. Skader og forsikring**

Feil eller skader på fellesarealet meldes til styret som håndterer reklamasjon på vegne av sameiet/borettslaget. Avhengig av reklamasjonens art vil styret få en tilbakemelding fra entreprenør eller Axer Eiendom for utbedring.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Oppstår det uforutsett skade meldes dette direkte til styret per telefon, epost eller melding for videre oppfølging.

Særskilt ved større hendelser som krever umiddelbare tiltak: Ved brann, vannlekkasje eller tilsvarende alvorlige hendelser må brannvesen, rørlegger, elektriker eller riktig faggruppe kontaktes og skadebegrensende tiltak settes i gang umiddelbart. BOB og IF har avtale med saneringselskapet Recover for førstehjelp, sanering og gjenoppbygging. Recover har døgnbemannet nødtelefon: 950 29 350 eller 815 55 299. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

#### **5. Sjøppel**

Alt avfall skal håndteres og kastes i henhold til kommunens gjeldende regler og instruksjoner man finner fra BIR. Avfall skal pakkes i plastposer, utenom papir (aviser, brosjyrer o.l.) som kastes i eget bossug. Det er forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i bossuget. Glass og plastemballasje kastes på nærmeste BIR miljøstasjon eller nærmeste nedkastsystem. Beboere er ansvarlig for å holde fellesareal rent og fritt for søppel og skrot. Hensatt søppel i fellesarealer er et brudd på vedtektene.

Bruk boss-sug med varsomhet og fornuft slik at dette ikke tettes til!

#### **6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).



GARTNERLØKKEN

## **7. Brannvern**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbar materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger og altaner). Altaner er også en rømningsvei. (stigebil). Ved utløst brannalarm blir vaktelskap varslet før brannvesenet blir varslet. Ved brann ring 110.

Alle leiligheter må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr, min 6 kg. Pulverapparat bør vendes regelmessig årlig.

Bruksanvisning ligger ved hver brannsentral. Hver leilighet har egne branddetektorer. Hvis brannalarmen blir utløst, er det en forsinkelse på 2 min i den enkelte leilighet. Før hele bygget blir varslet. Dersom man ønsker å avstille alarmen før hele bygget blir varslet, må det gjøres innen 2 min ved brannsentralen. Gartnerløkken 3 har felles brannsentral med Gartnerløkken 1 og 2. Brannsentral står ved utgang E og K.

## **8. Låsing og vask**

Trappeoppganger/ gangene vaskes regelmessig av innleid firma. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst. Dørsalg er ikke tillatt.

## **9. Parkering**

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse at garasjedøren alltid er lukket. Garasjeanlegget blir et eget sameie, når alt er ferdig med Gartnerløkken 3. Det er ikke gjesteparkeringsplasser i Gartnerløkken.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene. Vestpark.no har oppsyn med plassen utenfor og veien inn til blokken.

Plassen bak Gartnerløkken 2 ved nedkjøring til garasjen, er reservert til ambulanse og brannvesenet.



GARTNERLØKKEN

### **10. Uteområdet**

Det er i alles interesse å holde uteanlegget pent. Det er/blir beplantet med busker og planter. Disse stelles av eget firma. Uteanlegget er egnet til rekreasjon og sosiale møteplasser for beboerne. Lekeanlegg og sittegrupper er til beboernes bruk, og det er viktig at vi alle tar hensyn til hverandre. Alkoholholdig drikke er ikke tillatt i uteanlegget. Det er viktig at barn og familier så vel som eldre kan trives i fellesskapet. Pass på at ikke søppel blir liggende igjen.

### **11. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

### **12. Endelig vedtak av husordensregler**

Årsmøtet vedtar endelige husordensregler på kommende årsmøte med alminnelig flertall.

(Vedtatt på styremøte 18.04.2023 som midlertidige husordensregler)



Det innkalles herved til:

# Årsmøte i Sameiet Gartnerløkken 3

med påfølgende beboermøte

Sted: **Åsane Arena «Høgstefjellet»** i 2. etg

Dato: **Tirsdag 28. april 2026**

Tid: **Kl. 18.00**

Hilsen styret

1

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

## i Sameie Gartnerløkken 3 - med påfølgende beboermøte

**Dato:** Tirsdag 28.april kl.18.00

**Sted:** «Høgstefjellet» i 2. etg. i Åsane Arena

Vi ønsker alle beboere i Gartnerløkken 3 velkommen til årsmøte med påfølgende beboermøte!

**Husk å ta med fullmakt skjema (se siste del)**

Innkalling blir sendt elektronisk og vil også bli levert i den enkelte beboers postkasse.

Klipp av delen under som leveres ved inngangen

-----

**Årsmøte i sameie Gartnerløkken 3 - tirsdag 28. april 2026**

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøtet og gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

## DAGSORDEN

1. Konstituering
  - a) Godkjenning av innkalling  
Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes
  - b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)  
Forslag til vedtak: antall fremmøtte representert på årsmøtet
  - c) Valg av møteleder  
Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder
  - d) Valg av referent/protokollfører  
Forslag til vedtak: Reidar Solberg velges som referent
  - e) Valg av med-protokollunderskriver  
Forslag til vedtak: Årsmøtet velger \_\_\_ som protokollunderskriver
  - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)  
Forslag til vedtak: Årsmøtet foretar valg av tellekorps dersom det blir behov.
  - g) Godkjenning av dagsorden  
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner dagsorden
  
2. Rapport fra styret  
Styreleder presenterer rapporten.  
Forslag til vedtak: Årsmøtet tar rapporten til etterretning.
  
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025 (vedlegg 2)  
Styret presenterer regnskapet.  
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2025
  
4. Vederlag til styremedlemmer  
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vederlag for året 2025/26 på kr.185.000,-  
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner et engangsvederlag til G3 sitt styremedlem i Sameiet Undergrunn kr.5000,- som G3 tar fra eget budsjett i 2026.
  
5. Valg av styremedlemmer og styreleder  
Styreformann Leif H Kallekleiv ikke på valg  
Styremedlem Reidar Solberg ikke på valg  
Styremedlem Birthe H. Vatne på valg men tar ikke gjenvalg.  
Styremedlem Bjarne Helle Gravdal er på valg og ønsker 2 nye år.  
Forslag til vedtak: Bjarne Helle Gravdal velges for 2 år.  
  
Ett nytt styremedlem som erstatter Birte H. Vatne skal velges for 2 år.  
Inkomne forslag: Stine Flygansvær og Per Kristiansen.  
Eventuelle benkeforslag avgis før avstemming.

6.

Valg av Valgkomité for årsmøtet i 2027

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette valgkomité for årsmøtet 2027, om de skulle finne det nødvendig.

Etter det formelle årsmøtet, blir det et kort beboermøte.

Nyborg 9.april 2026

Styret i Sameiet Gartnerløkken 3

*Leif Harald Kallekleiv*  
Styreleder

*Birthe H. B. Vatne*  
Nestleder

*Reidar Solberg*  
Styremedlem

*Bjarne H. Gravdal*  
Styremedlem

# RAPPORT FRA STYRET FOR ÅRET 2025

## Styrets sammensetning

Etter årsmøtet 2025 har styret bestått av: Leif Harald Kallekleiv (styreleder), Birthe Helen Vatne (nestleder), Reidar Solberg (styremedlem) og Bjarne Gravdal (styremedlem).

## Styremøter

Styret har pr. 31.12.25 hatt 13 styremøter og behandlet 104 saker. I realiteten er antall saker større ettersom styret gjerne har en samesak til slutt på hver dagsorden. Flere av sakene er styrebehandlet flere ganger. I likhet med året 2024, har også året 2025 vært et svært arbeidsintensivt år for styret med flere store og krevende saker. Et stort problem, og som er arbeidskrevende, er å ikke få svar fra utbygger eller firma vi samarbeider med.

## Serviceavtaler

- ✓ Det er gjort noen endringer i avtale porteføljen fra forrige år. Vaskeavtalen/levering av matter v/ BESAS, ble sagt opp 31.12.25. Etter innhenting av ulike tilbud ble det inngått avtale med Renholdsteamet gjeldende fra 1.1.2026.

Forøvrig er disse serviceavtalene videreført:

- ✓ Alt heis
- ✓ Firesafe årskontroll røyk luker
- ✓ Bi elektro as. Elektro og årskontroll brannsentral
- ✓ Sweco Norge AS årskontroll sprinkler anlegg.
- ✓ Avarn Security . Innlåsningsavtale
- ✓ Rentokil skadedyrkontroll ute.
- ✓ BOB: forretningsføreravtale
- ✓ BOB: vaktmesteravtale
- ✓ BOB: BevarHMS
- ✓ Revisjonsavtale med KPMG

## Økonomi

Som meddelt på årsmøtet i 2025, har styret i sitt arbeid vært opptatt av streng økonomisk styring. Styret økte innbetaling av felleskostnader med 9 % fra og med 01.01.26.

Økte kostnadene med RiksTV/Bredbånd .Da RiksTv ikke varslet at vi mistet rabatt kr. 2 059, men styret tok denne økningen inn i det generelle budsjettet.

Vi har også store utgifter på heis, spesielt i oppg. E, som får mye «bank», slik at styrespor blir skadet.

Økte utgifter til Lonaparken Drift (se budsjett for 2026) samt inngått avtale med Realsameiet Lonaparken Anlegg som leverer varmtvann. (se budsjett for 2026)

## Arbeidsoppgaver og utfordringer i 2025.

Noen svært krevende arbeidsoppgaver:

A. Heisproblemer som startet årsskiftet 2023/24 i oppgang E. Alt Heis og Axer ferdigstilte arbeidet med heisen og i september 2025 ble det montert ny motor.

B. Den andre store oppgaven som har pågått hele våren, sommeren, høsten og fram til årsskiftet, er utbedring av lekkasjer i flere leiligheter. Styret har ved flere anledninger henvendt seg til utbygger/Markhus og bedt om fortløpende arbeid. Arbeidet har tatt altfor lang tid og vært en stor påkjenning for de berørte beboerne.

Murerstillasene ble satt opp i august måned. Deretter begynte Murmester Åstveit as arbeidet og dette arbeidet gikk radig. Styret leide inn teknisk sakkyndig fra BOB som kontrollerte arbeidet. Det var til god hjelp ved fortløpende befaringer styret hadde med Markhus/Axer og murmester. Sakkyndig fra BOB påpekte bla at Markhus måtte sette opp beslag på vegg, der murmester bare hadde fuget. I desember ble fasaden ferdig og arbeidet avsluttet. Det gjenstår noe arbeid med å «reparere» plenen som ble brukt som basestasjon for murerne og Markhus under arbeidet.

C. I Januar (2026) gikk Markhus konkurs, Axer har ansvaret videre, og har engasjert et lokalt byggefirma for å ta resterende reklamasjoner.

D. I september ble reparasjonsarbeid på asfaltdekket i garasjen startet opp. Axer ville bare ta kostnaden under Gartnerløkken 3. Asfaltdekket på resten av garasjen fikk vi tilbud på og Gartnerløkken 1,2 og 3 godtok tilbudet. Ncc asfalterte kjøreveien i hele garasjen.

Av andre oppgaver styret har arbeidet med, nevnes følgende:

- Ettårskontroll av brannalarmer og sprinkelanlegg.
- Fukt i postkasser: utbygger monterte et «tak» over postkassene som står utendørs. Styret er usikker på om problemet er tilfredsstillende løst. Mer utbedring av postkasser er avist fra Axer.

- BOB gjennomførte årskontroll av taket: ingen bemerkninger. Fagperson fra BOB har sommeren 2024 likevel påpekt noen uregelmessigheter med hensyn til fall på en del av taket. Det ble avist av Axer.
- Kontroll av lekeapparat: ble utført av eksternt firma, som Lonaparken Drift engasjerte, avvik ble utbedret.
- Styret har lagt vekt på god informasjon ut til alle beboere og har sendt et stort antall informasjonsskriv, korte meldinger, samt info på nettsiden [www.gartnerlokken3.no](http://www.gartnerlokken3.no) og på sameiets Facebookside. Styremedlem Reidar Solberg har vært ansvarlig for dette.
- Styret har ellers svart beboere på mange ulike spørsmål og problemstillinger både fra «gamle» og nye beboere.
- Styret holder på å få montert vannmåler på vanninntaket til Gartnerløkken, da slipper vi å betale vannavgifter for garasjen, boder og trappøhus slik vi gjør i dag.
- BESAS startet vasking av vindu i høst.
- Det ble gjennomført dugnad 14. mai og 16 oktober. Takk til alle som deltok!
- Det ble som kjent etablert eget sameie med seget styre for garasjen 15. oktober 2024 med navnet Sameiet Gartnerløkken Undergrunn. I løpet av 2025, oppdaget juridisk ansvarlig hos BOB at vi ikke står som formell eier av garasjen. Dette gjør at styret i GU ikke får opprettet nødvendige prosedyrer for drift. Axer har lovet fortløpende å ordne opp i dette. Se forøvrig egen rapport fra GU.
- Siden vi ikke eier garasjen formelt, hadde vi ikke forsikring på den. Etter en dialog mellom partene fikk vi likevel tegnet forsikring hos IF.
- Hagegruppa har også i 2025 vært aktiv og har bl.a. plantet bærbusker etc på den store plenen utenfor bygget vårt.
- Realsameiet Lonaparken Anlegg jobber med utbedring og rensing av varmtvannet og det skal monteres nytt renseanlegg. Utredningen og aktuelle tiltak har pågått hele høsten 2025 og fortsetter våren 2026.
- Styret startet opp arbeidet med et Årshjul for styrearbeidet for lettere å planlegge oppgaver.
- Styret bestilte Vedlikeholdsplan våren 2025. Dette vil være en av styrets arbeidsoppgaver framover. Det kom ingen kritiske punkt i rapporten, men vi jobber med noen saker.

- Gartnerløkken 3 er medlem av styret for Lonaparken Drift. Sju sameier har representanter i styret for fellesområdene i hele Lonaparkområdet. Det har vært ulike problemstillinger til behandling i styret: spørsmål om flere bomber i området, problemer med bossnedkastene, vintervedlikehold av området mm. Det vil i 2026 bli en økning av tilskuddet Gartnerløkken 3 må bidra med i dette fellesskapet.
- Etter ettårsbefaring av bygget og påtrykk fra styret, har utbygger malt opptrinnet på trappene i inngang E og K med en ny, mørkere og mer holdbar maling.

### **Oppgaver som styret vil vurdere med tanke på 2026**

- A. Konkurransenutsette noen av våre serviceavtaler.
- B. Gartnerløkken 3 samarbeider med G1 og G2 med felles innkjøp og årskontroll for å spare kostnader.
- C. Vurdere innkjøp av robotklipper(e) til én eller to av de store plenene.
- D. Etterprøve tiltak som utbygger har lovet å ferdigstille i 2024 og 2025 virkelig BLIR gjennomført;
- E. Styret vil be Hagegruppa vurdere ytterligere forbedring av beplantning i Gartnerløkken 3.
- F. Andre tiltak som blir aktualisert i løpet av vinteren, f.eks.
  - ytterligere tiltak mot grønske.
  - evaluering av vintervedlikeholdet (snømåking på dugnad) mm
- G. Skifte UPS batteri til døråpnere.

### **Valg til styret**

På årsmøtet skal det velges

- ✓ Ett styremedlem for ett år og ett styremedlem for to år
- Styret har valgt å ikke bruke valgkomité til årsmøtet 2026.

Nyborg 9. april 2026

|                               |                           |                       |                       |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Leif Harald Kallekleiv</i> | <i>Birthe Helen Vatne</i> | <i>Reidar Solberg</i> | <i>Bjarne Gravdal</i> |
| Styreleder                    | Nestleder                 | Styremedlem           | Styremedlem           |

# Sameiet Gartnerløkken Undergrunn

## Oppsummering fra styret

Styret ønsker å informere om status for arbeidet som er gjennomført det siste året, samt orientere om pågående saker.

## Overføring av skjøte fra Gartnerløkken Eiendom AS/Axer

Axer står fortsatt som formell eier av garasjelegget. Prosessen med overføring av skjøte til Gartnerløkken Undergrunn har tatt uforholdsmessig lang tid fra Axer sin side, og er fremdeles ikke fullført. Styret har måtte involvere jurist hos vår forretningsfører, BOB, for å bistå i arbeidet med å få saken løst. Styret vil følge Axer tett opp fremover for å sikre at overføringen blir gjennomført uten ytterligere forsinkelser.

---

## Saker styret har arbeidet med det siste året

- Beskyttelse av utsatte rør i garasjen er montert for å redusere risiko for skade ved påkjørsel.
- Kjørebane i garasjen er asfaltert på nytt. Merking av garasjeplasser blir utført i løpet av våren. Jarle og Reidar koordinerer arbeidet.
- Tre defekte ventilasjonsvifter er skiftet ut for å sikre bedre luftkvalitet og drift.
- Det er etablert en egen Facebook-side for Gartnerløkken Undergrunn, som beboere kan bruke til informasjon og deling av parkeringsplasser m.m.
- Garasjeporten er reparert etter påkjørsel. For å forebygge nye hendelser står lyset utenfor porten nå på kontinuerlig, og porten er merket med refleks. Det har ikke vært registrert nye påkjørsler etter tiltakene.
- Lekkasje i garasjetaket er meldt til Axer. Styret følger dem opp for å sikre utbedring.

Fra styre i Gartnerløkken Undergrunn

Robert Øxenbjerg

Reidar Solberg

Jarle Tor Sture

**Sameiet Gartnerløkken 3  
2025**

# Resultatregnskap 2025

Sameiet Gartnerløkken 3

Alle beløp i NOK

| Note                                 | Regnskap 2025 | Regnskap 2024    | Budsjett 2025    | Budsjett 2026    |                  |
|--------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |               |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                      | 2             | 2 308 217        | 2 242 548        | 2 278 000        | 2 315 460        |
| Andre inntekter                      | 3             | 93 505           | 302 356          | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                 |               | <b>2 401 722</b> | <b>2 544 904</b> | <b>2 278 000</b> | <b>2 315 460</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |               |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                         | 4, 5          | 185 000          | 185 000          | 155 000          | 155 000          |
| Arbeidsgiveravgift                   | 4             | 26 085           | 26 085           | 21 855           | 21 855           |
| Avskrivninger                        | 6             | 10 242           | 9 010            | 10 300           | 10 300           |
| Andre kostnader fellesanlegg         |               | 0                | 237 968          | 0                | 0                |
| Felles strøm og varme                |               | 207 421          | 154 491          | 208 000          | 148 000          |
| Brensel fyrsentral SOL               |               | 62 505           | 120 580          | 63 000           | 63 000           |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt      |               | 186 248          | 171 939          | 190 000          | 85 000           |
| Andre driftskostnader                | 7             | 1 052 019        | 887 410          | 955 000          | 1 065 000        |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8             | 22 951           | 20 574           | 15 000           | 19 000           |
| Vedlikehold                          | 9             | 269 569          | 265 233          | 161 000          | 246 000          |
| Forretningsførsel                    |               | 141 658          | 132 567          | 139 000          | 147 680          |
| Revisjonshonorar                     |               | 15 875           | 15 125           | 16 000           | 16 700           |
| Andre konsulenthonorarer             |               | 68 786           | 41 621           | 0                | 0                |
| Kontingent                           |               | 3 200            | 3 100            | 3 000            | 3 000            |
| Forsikring                           |               | 178 881          | 162 337          | 179 000          | 200 000          |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |               | <b>2 430 440</b> | <b>2 433 039</b> | <b>2 116 155</b> | <b>2 180 535</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |               | <b>-28 718</b>   | <b>111 865</b>   | <b>161 845</b>   | <b>134 925</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |               |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter bank                  |               | 49 045           | 40 749           | 0                | 0                |
| Andre renteinntekter                 |               | 37               | 148              | 0                | 0                |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |               | <b>49 082</b>    | <b>40 898</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |               | <b>49 082</b>    | <b>40 898</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Resultat</b>                      |               | <b>20 364</b>    | <b>152 763</b>   | <b>161 845</b>   | <b>134 925</b>   |
| Til/fra annen EK                     |               | 20 364           | 152 763          | 0                | 0                |
| Sum disponeringer                    |               | 20 364           | 152 763          | 0                | 0                |

Resultatrapport 2025 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Gartnerløkken 3

Alle beløp i NOK

|                                    | Note | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>               |      |                  |                  |
| Andre driftsmidler                 | 6    | 25 751           | 35 993           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>     |      | <b>25 751</b>    | <b>35 993</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>           |      | <b>25 751</b>    | <b>35 993</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                  |      |                  |                  |
| Kundefordringer                    |      | 0                | 182 642          |
| Forskuddsbetalte kostnader         |      | 119 491          | 100 367          |
| Andre fordringer                   |      | 37 435           | 68 683           |
| <b>Sum fordringer</b>              |      | <b>156 926</b>   | <b>351 692</b>   |
| <b>Bankinnsk. og kontanter</b>     |      |                  |                  |
| Innestående bank                   |      | 1 348 333        | 841 589          |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b> |      | <b>1 348 333</b> | <b>841 589</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |      | <b>1 505 259</b> | <b>1 193 281</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>1 531 010</b> | <b>1 229 274</b> |

# Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Gartnerløkken 3

Alle beløp i NOK

|                                     | Note | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |      |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                   |      | 1 015 359        | 994 995          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |      | <b>1 015 359</b> | <b>994 995</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              |      | <b>1 015 359</b> | <b>994 995</b>   |
| <b>GJELD</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |      |                  |                  |
| Forskuddsbet felleskostn.           |      | 39 761           | 0                |
| Leverandørgjeld                     |      | 219 154          | 83 227           |
| Skyldige off. myndigheter           |      | 21 855           | 17 625           |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger   |      | 155 000          | 125 000          |
| Annen kortsiktig gjeld              |      | 79 881           | 8 427            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |      | <b>515 652</b>   | <b>234 279</b>   |
| <b>SUM GJELD</b>                    |      | <b>515 652</b>   | <b>234 279</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      | <b>1 531 010</b> | <b>1 229 274</b> |

Bergen,  
Styret for Sameiet Gartnerløkken 3

Leif Harald Kallekleiv  
Styreleder

Reidar Solberg  
Styremedlem

Birthe Helen Vatne  
Styremedlem

Bjarne Helle Gravdal  
Styremedlem

## Noter

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

### Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

### Note 2 - Felleskostnader

|                            | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3801 Andel driftskostnader | 1 625 508        | 1 625 508        | 1 630 000        | 1 626 000        |
| 3804 Utleie garasjeplasser | 97 800           | 99 600           | 101 000          | 96 000           |
| 3806 Ventilasjon           | 37 669           | 0                | 0                | 20 460           |
| 3816 TV/Internett          | 354 240          | 325 440          | 355 000          | 381 000          |
| 3826 Boder                 | 193 000          | 192 000          | 192 000          | 192 000          |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>2 308 217</b> | <b>2 242 548</b> | <b>2 278 000</b> | <b>2 315 460</b> |

### Note 3 - Andre inntekter

|                                | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3825 Leieinntekter EI-bil      | 49 936           | 0                | 0                | 0                |
| 3858 Forsikring (skadeoppgjør) | 0                | 38 521           | 0                | 0                |
| 3885 Andre inntekter           | 43 569           | 263 835          | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b>     | <b>93 505</b>    | <b>302 356</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

## Noter

### Note 5 - Styrehonorar

|                             | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar           | 155 000          | 125 000          | 155 000          | 155 000          |
| 5331 Avsetning styrehonorar | 30 000           | 60 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b>     | <b>185 000</b>   | <b>185 000</b>   | <b>155 000</b>   | <b>155 000</b>   |

### Note 6 - Andre eiendeler

|                                   | <b>Nøkkelsafe<br/>brann</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 48 771                      |
| Årets tilgang                     | 0                           |
| Årets avgang                      | 0                           |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 48 771                      |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 10 242                      |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 23 020                      |
| Bokført verdi pr.31.12            | 25 750                      |
| Anskaffelsesår                    | 2023                        |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3                           |

## Noter

### Note 7 - Driftskostnader

|                                      | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5510 Styredisposisjoner              | 5 834            | 2 285            | 0                | 0                |
| 5902 Gaver til styremedlemmer        | 480              | 448              | 0                | 0                |
| 5903 Gaver til beboere               | 260              | 0                | 0                | 0                |
| 6300 Møtekostnader                   | 5 250            | 4 720            | 2 500            | 10 000           |
| 6325 Renovasjon Boligselskap         | 165              | 250              | 5 000            | 4 000            |
| 6326 Snømåking og salting            | 12 726           | 7 406            | 20 000           | 20 000           |
| 6336 HMS                             | 10 000           | 21 037           | 10 000           | 10 000           |
| 6360 Renhold og matteleie            | 118 928          | 116 057          | 150 000          | 110 000          |
| 6362 Maskiner og utstyr              | 0                | 11 494           | 0                | 0                |
| 6371 Lonaparken Driftsforening       | 196 190          | 0                | 174 000          | 221 500          |
| 6372 Heis                            | 59 028           | 45 413           | 50 000           | 50 000           |
| 6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg     | 100 644          | 38 628           | 0                | 60 000           |
| 6374 Ventilasjon                     | 27 141           | 0                | 0                | 0                |
| 6375 TV/Internett                    | 374 686          | 346 890          | 355 000          | 381 000          |
| 6376 Vaktmestertjenester             | 93 108           | 91 020           | 90 000           | 96 000           |
| 6377 Vakthold                        | 8 478            | 51 179           | 0                | 10 000           |
| 6391 Diverse serviceavtaler          | 7 948            | 9 637            | 90 000           | 70 000           |
| 6394 Andel kostnader fra Realsameiet | 0                | 130 552          | 7 000            | 7 000            |
| 6400 Leie maskiner og utstyr         | 14 718           | 1 500            | 0                | 0                |
| 6630 Egenandel ved skade             | 5 955            | 0                | 0                | 6 000            |
| 6800 Kontorkostnader                 | 820              | 1 111            | 500              | 1 500            |
| 6845 Kopiering                       | 3 554            | 2 380            | 0                | 4 000            |
| 6860 Kursutgifter                    | 2 000            | 1 000            | 1 000            | 1 000            |
| 6900 Telefonutgifter                 | 572              | 147              | 0                | 0                |
| 7740 Øreavrounding                   | -3               | 3                | 0                | 0                |
| 7770 Bankgebyr                       | 116              | 106              | 0                | 0                |
| 7779 Andre gebyr                     | 1 875            | 2 598            | 0                | 3 000            |
| 7782 Kostnader bomiljø               | 1 548            | 1 549            | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>           | <b>1 052 019</b> | <b>887 410</b>   | <b>955 000</b>   | <b>1 065 000</b> |

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|   | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6500 IT utstyr                                  | 0                | 1 114            | 0                | 0                |
| 6502 Brannvernustyr                             | 2 422            | 0                | 0                | 0                |
| 6503 Annet driftsmateriell                      | 5 904            | 2 591            | 0                | 0                |
| 6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.      | 3 738            | 3 243            | 5 000            | 5 000            |
| 6510 Verktøy og redskap                         | 6 023            | 2 070            | 10 000           | 10 000           |
| 6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler     | 219              | 0                | 0                | 0                |
| 6545 Inventar                                   | 0                | 6 195            | 0                | 0                |
| 6553 Abonnement og lisenser                     | 4 645            | 4 722            | 0                | 4 000            |
| 6570 Arbeidsklær og verneutstyr                 | 0                | 638              | 0                | 0                |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> | <b>22 951</b>    | <b>20 574</b>    | <b>15 000</b>    | <b>19 000</b>    |

Sameiet Gartnerløkken 3 org.nr. 930838640

## Noter

### Note 9 - Vedlikehold

|  | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygninger utvendig        | 6 001            | 74 930           | 0                | 0                |
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær            | 0                | 7 882            | 0                | 0                |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg           | 1 680            | 80 917           | 50 000           | 50 000           |
| 6605 Vedlikehold bygninger innvendig       | 0                | 1 954            | 0                | 0                |
| 6606 Vedlikehold heis                      | 65 833           | 0                | 0                | 45 000           |
| 6608 Vedlikehold garasjer                  | 191 743          | 39 640           | 10 000           | 50 000           |
| 6610 Vedlikehold ventilasjon               | 0                | 25 605           | 0                | 0                |
| 6614 Vedlikehold maling                    | 0                | 1 598            | 0                | 0                |
| 6615 Vedlikehold låssystemer               | 0                | 19 507           | 15 000           | 15 000           |
| 6616 Vedlikehold tak                       | 0                | 13 200           | 15 000           | 15 000           |
| 6634 Vedl.hold brannvernustyr /alarmsystem | 4 313            | 0                | 21 000           | 21 000           |
| 6695 Vedlikeholdsavsetning                 | 0                | 0                | 50 000           | 50 000           |
| <b>Sum vedlikehold</b>                     | <b>269 569</b>   | <b>265 233</b>   | <b>161 000</b>   | <b>246 000</b>   |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Disponible midler

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b> | <b>959 002</b> | <b>804 031</b> |
| Periodens resultat                 | 20 364         | 152 763        |
| Årets avskrivninger                | 10 242         | 9 010          |
| Årets investeringer                | 0              | -6 802         |
| <b>Endring i disponible midler</b> | <b>30 606</b>  | <b>154 971</b> |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>989 608</b> | <b>959 002</b> |

# 12-0626 - Årsre...

Name

**Solberg, Reidar**

Date

**2026-04-03**

Name

**Vatne, Birthe Helen Berge**

Date

**2026-04-07**

Identification

 Solberg, Reidar

Identification

 Vatne, Birthe Helen Berge

Name

**Kallekleiv, Leif Harald**

Date

**2026-03-27**

Name

**Gravdal, Bjarne Helle**


Date

**2026-04-07**

Identification

 Kallekleiv, Leif Harald

Identification

 Gravdal, Bjarne Helle



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



Til årsmøtet i Sameiet Gartnerløkken 3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gartnerløkken 3 som 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 rettviseende 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-08 19:04:25 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Protokoll

Årsmøte i Sameiet Gartnerløkken 3

Dato: 28.04.2026

Tid: kl 18.00

Sted: «Høgstefjellet», 2. etg. Åsane Arena

**Tilstedeværende:**

Antall oppmøtte eiere: 23

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettiget: 23

**Dagsorden:**

1. Konstituering
  - a) Godkjenning av innkalling
  - b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
  - c) Valg av møteleder
  - d) Valg av referent
  - e) Valg av protokollunderskrivere
  - f) Valg av tellekorps
  - g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap for 2025
4. Vederlag til styret
5. Valg av nytt styremedlem
6. Eventuelt valg av medlemmer til valgkomité for styret 2027

**1. Konstituering**

- Styreleder Leif Harald Kallekleiv åpnet styremøtet kl 18.00 og ønsket alle velkommen. Følgende saker ble gjennomgått:
  - a) Godkjenning av innkalling: Innkalling ble godkjent
  - b) Antall stemmeberettiget: 23
  - c) Valg av møteleder: Kristian Helland ble valgt
  - d) Valg av referent/protokollfører: Reidar Solberg ble valgt
  - e) Valg av protokollunderskriver i tillegg til styreleder: Nátali Lien ble valgt
  - f) Valg av tellekorps: ikke relevant
  - g) Godkjenning av dagsorden: Godkjent

## 2. Rapport fra styret

- Styreleder Leif Harald Kallekleiv oppsummerte styrets arbeid og noen av sakene styret har arbeidet med gjennom året. Han trakk frem ferdigstilling av lekkasjen i fasaden samt at sameiets økonomi har en sunn utvikling.
- Årsmøtet tok styrets rapport til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap

- Styreleder Leif Harald Kallekleiv gikk gjennom hovedpunktene av regnskapet.
- Regnskapet ble godkjent.

## 4. Vederlag til styret

- Forslag til vedtak-1: Årsmøtet godkjenner vederlag til styret for 2025/26 på kr. 185.000
- Vedtaket ble godkjent
- Forslag til vedtak-2: Årsmøtet godkjenner et engangsvederlag til G3 sitt styremedlem i Sameiet Undergrunn på kr. 5000,- som G3 tar fra eget budsjett i 2026.
- Vedtaket ble godkjent

## 5. Valg av nye styremedlemmer

- Styremedlem Birthe H. B. Vatne står for valg og tar ikke gjenvalg.
- Forslag til vedtak: Stine Flygansvær velges som styremedlem for to år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.
- Bjarne H. Gravdal står for valg og har sagt seg villig til to år.
- Forslag til vedtak: Bjarne H. Gravdal velges som styremedlem for to år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.


## 6. Valg av medlemmer til valgkomité

- Forslag til vedtak: styret gis fullmakt til å opprette valgkomite om nødvendig.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.

Årsmøtet ble avsluttet kl 19.00

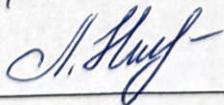
## Protokollunderskrivere

Styreleder og en seksjonseier valgt av årsmøtet



Leif Harald Kallekleiv (styreleder)

Dato: 29/4 - 2026



Nátali Lien (seksjonseier)

Dato: 1/05 - 2026



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/437/0/0

Utlistet 06. mai 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid     | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|------------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 6287394747 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 1 163,7 m <sup>2</sup> | 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 over grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

| PlanID                   | Plantype | Plannavn  | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">18190000</a> | 35       | ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 23.01.2012  | <a href="#">201213355</a> | 1,1 %        |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                  | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| <a href="#">18190000</a> | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 1,1 %        |

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn  | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">18190000</a> | 35       | ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 23.01.2012  | <a href="#">201213355</a> | 100,0 %      |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                  | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| <a href="#">18190000</a> | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 99,6 %       |
| <a href="#">18190000</a> | 1610 - Lekeplass                   | 0,4 %        |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn  | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">18190000</a> | 35       | ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 23.01.2012  | <a href="#">201213355</a> | 100,0 %      |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                            | Dekningsgrad |
|--------------------------|--|--------------|
| <a href="#">18190000</a> | 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. | 100,0 %      |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                  | Plantype | Plannavn   | Saksnr    | Ikrafttrådt |
|-------------------------|----------|--|-----------|-------------|
| <a href="#">9030003</a> | 31       | ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24, 357 OG 359, ULSET ØST, MINDRE VESENTLIG ENDRING | 200102870 | 28.01.2002  |

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

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivelse       | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY         | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                  | Plannavn                        | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">9930000</a> | ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.09.2006  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID                  | Arealstatus   | Arealformål        | Dekningsgrad |
|-------------------------|---------------|--------------------|--------------|
| <a href="#">9930000</a> | 2 - Framtidig | 120 - Senterområde | 100,0 %      |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID  | Restriksjonstype              | Dekningsgrad |
|---------|-------------------------------|--------------|
| 9930000 | 111 - Krav om reguleringsplan | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn   | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| <a href="#">66290000</a> | 21       | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER                   | 2          | <a href="#">202220546</a> |
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027   | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">9030000</a>  | 30       | ÅSANE. GNR 189, ULSET ØST  | 3          | <a href="#">199703320</a> |
| <a href="#">16350000</a> | 30       | ÅSANE. GNR 188 DEL AV BNR 1, GNR 189 DEL AV BNR 1, 3, 4 MFL., ULSET VEST | 3          | <a href="#">200009836</a> |
| <a href="#">65630000</a> | 35       | ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN                                | 3          | <a href="#">202221828</a> |
| <a href="#">9030002</a>  | 31       | ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1                        | 3          | <a href="#">200102870</a> |
| <a href="#">64430000</a> | 35       | Åsane. Gnr 188 bnr 492 mfl., Myrdal Idrettspark                          | 3          | <a href="#">202226268</a> |
| <a href="#">16350002</a> | 31       | ÅSANE. GNR 189 BNR 425, ULSET VEST BARNESKOLE, MINDRE ENDRING            | 3          | <a href="#">201743600</a> |
| <a href="#">65300000</a> | 35       | ÅSANE. GNR 189 BNR 1 MFL., ULSET VEST                                    | 2          | <a href="#">202220483</a> |
| <a href="#">17520000</a> | 30       | ÅSANE. GNR 188 BNR 24, IDRETTSSOMRÅDET VED ÅSANE SENTER                  | 3          | <a href="#">200308268</a> |
| -                        | 35       | Åsane, Gnr. 189, Bnr. 34, Myrdalsvegen 95                                | 5          | <a href="#">202227865</a> |
| <a href="#">71470000</a> | 35       | ÅSANE. GNR 189 BNR 34, MYRDALSVEGEN                                      | 1          | <a href="#">202313989</a> |

## Andre opplysninger

Skrevet ut 06. mai 2026



## 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 bygningssloven. 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

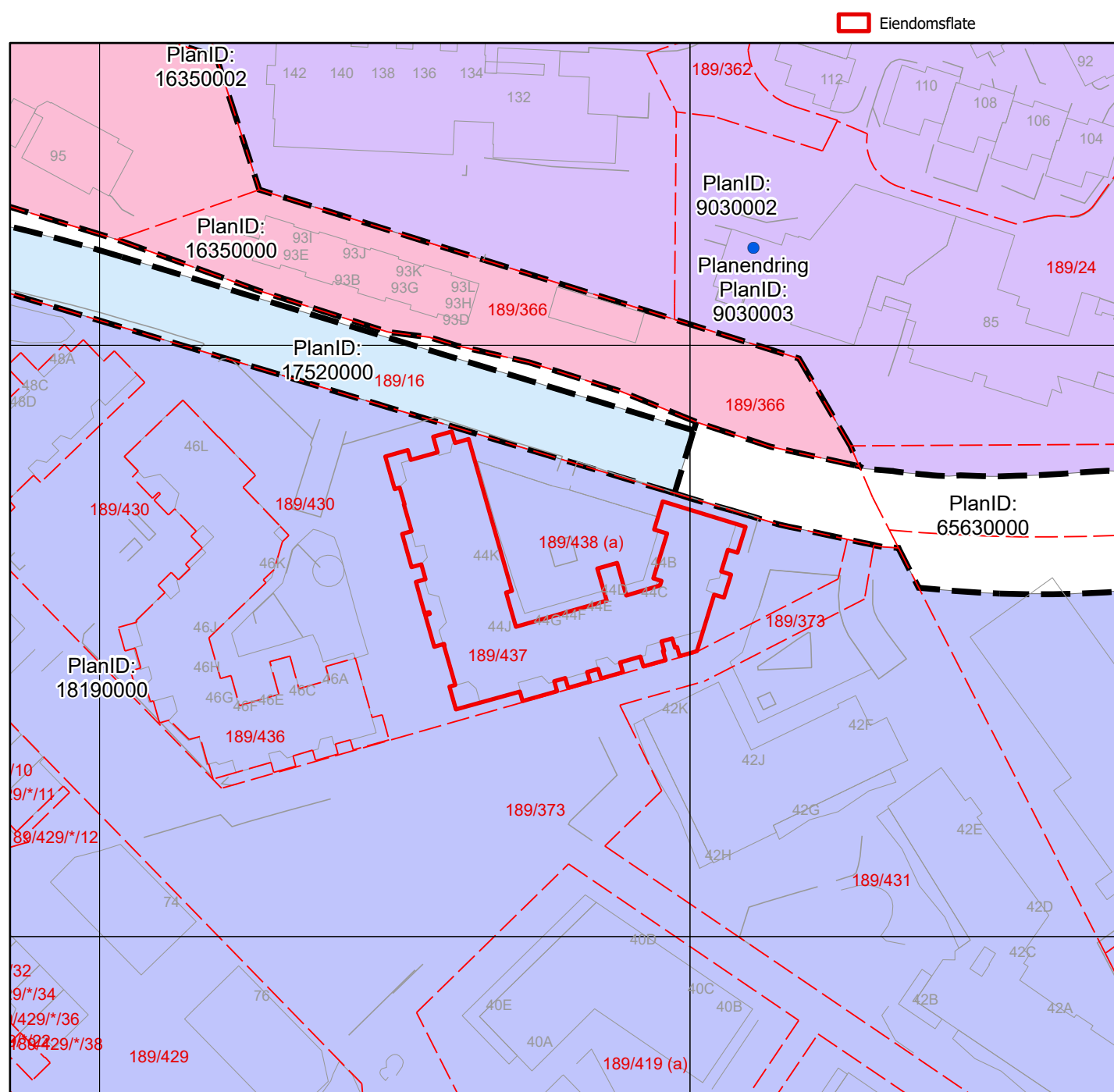
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 189/437  
Adresse: Myrdalsvegen 44K 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:

PlanID(er): 18190000





# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

## Punktmarkeringer

← 1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørvevei

Gang- / sykkelveg

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårds plass

Annet fellesareal for flere eiendommer

## Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1400 - Idrettsanlegg

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1810 - Forretning, kontor

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

2011 - Kjørveveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3060 - Vegetasjonsskjerm

3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål



# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

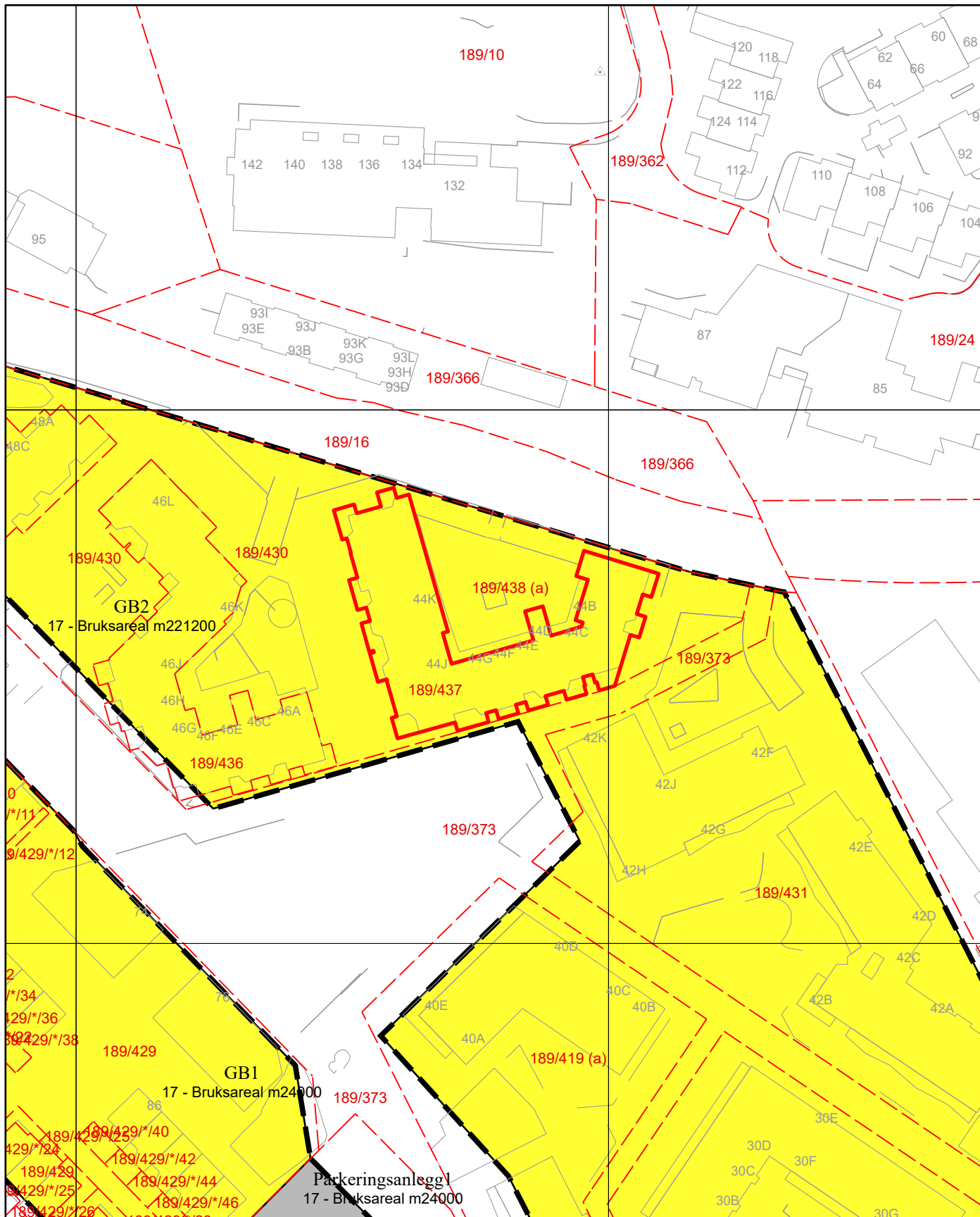
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 189/437  
Adresse: Myrdalsvegen 44K m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 18190000

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

## Arealformål PBL §12-5

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

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

 2083 - Parkeringshus, -anlegg



# Reguleringsplan over grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 06.05.2026

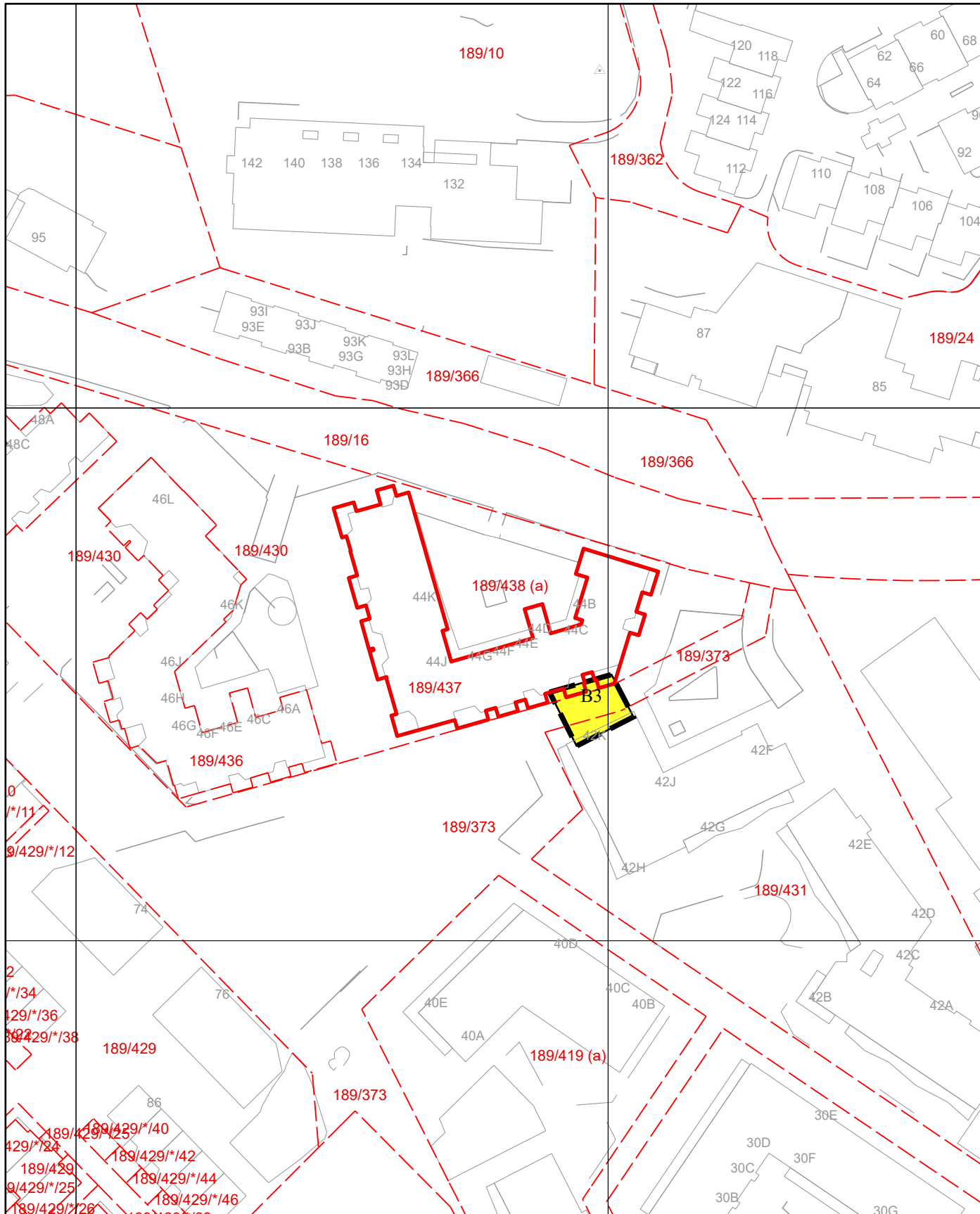
Gnr/Bnr/Fnr: 189/437

Adresse: Myrdalsvegen 44K m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE


PlanID(er): 18190000

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

## Plangrense


 Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

## Arealformål PBL §12-5

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

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse



# Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

## KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Tjenesteyting

 Grønnstruktur



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9930000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 189/437

Dato: 06.05.2026

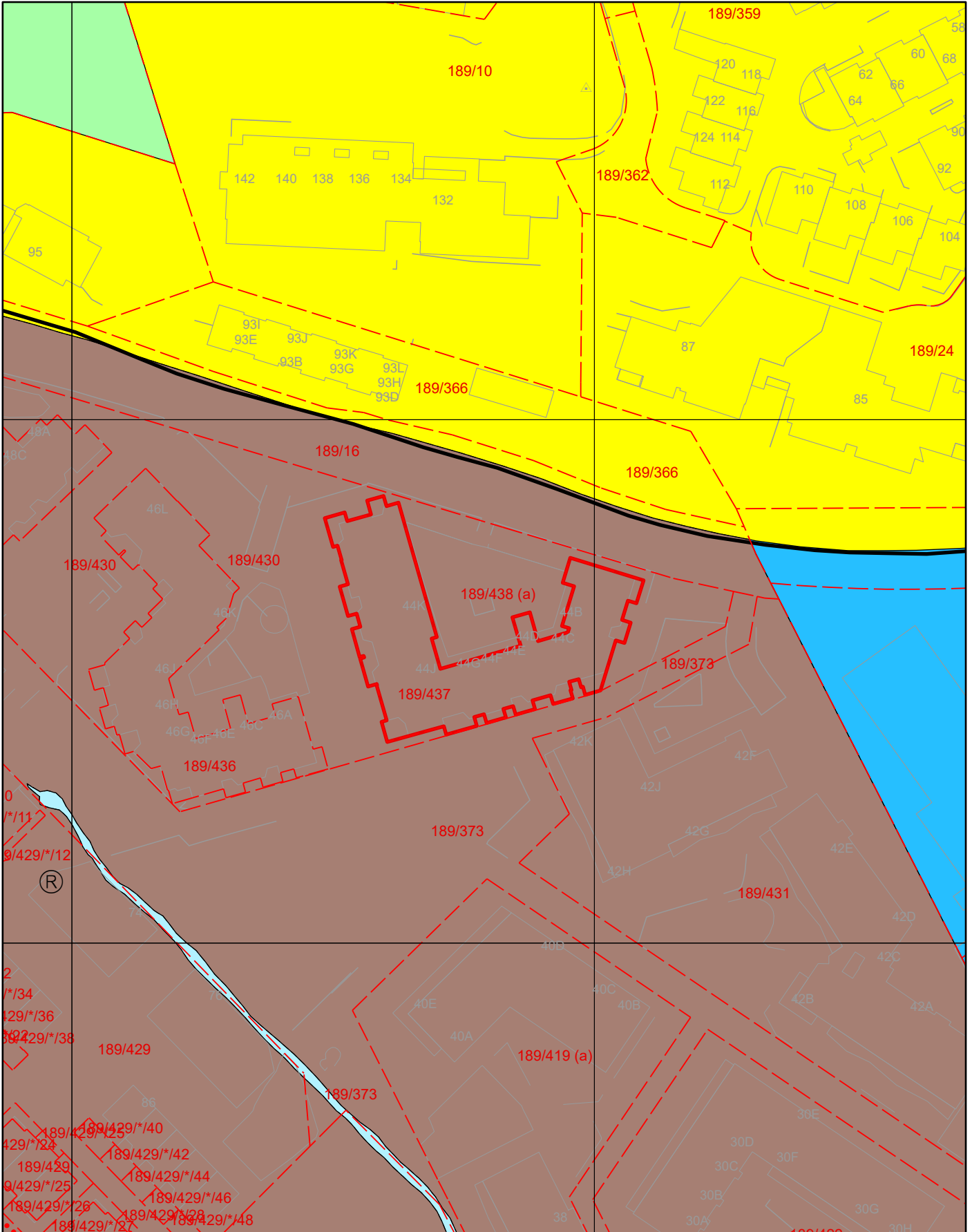
Adresse: Myrdalsvegen 44K m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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


Eiendomsflate




## Tegnforklaring for kommunedelplan

 G/S-veg, fremtidig

 Samleveg


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (F)

 Erverv (N)

 Friområde (F)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)



# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 06.05.2026

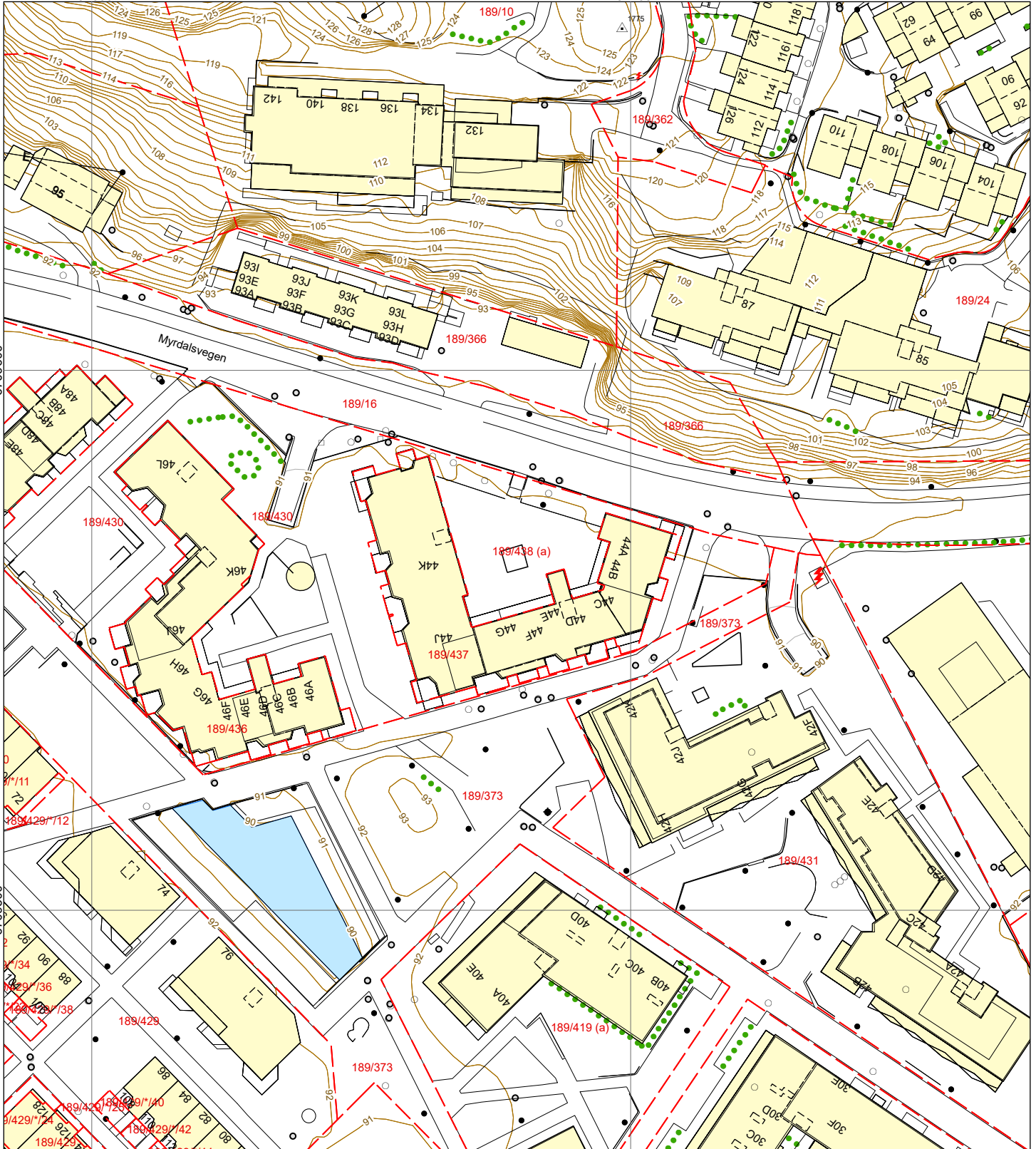
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/437/0/0  
Adresse: Myrdalsvegen 44K m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

297600

297700





BERGEN  
KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling

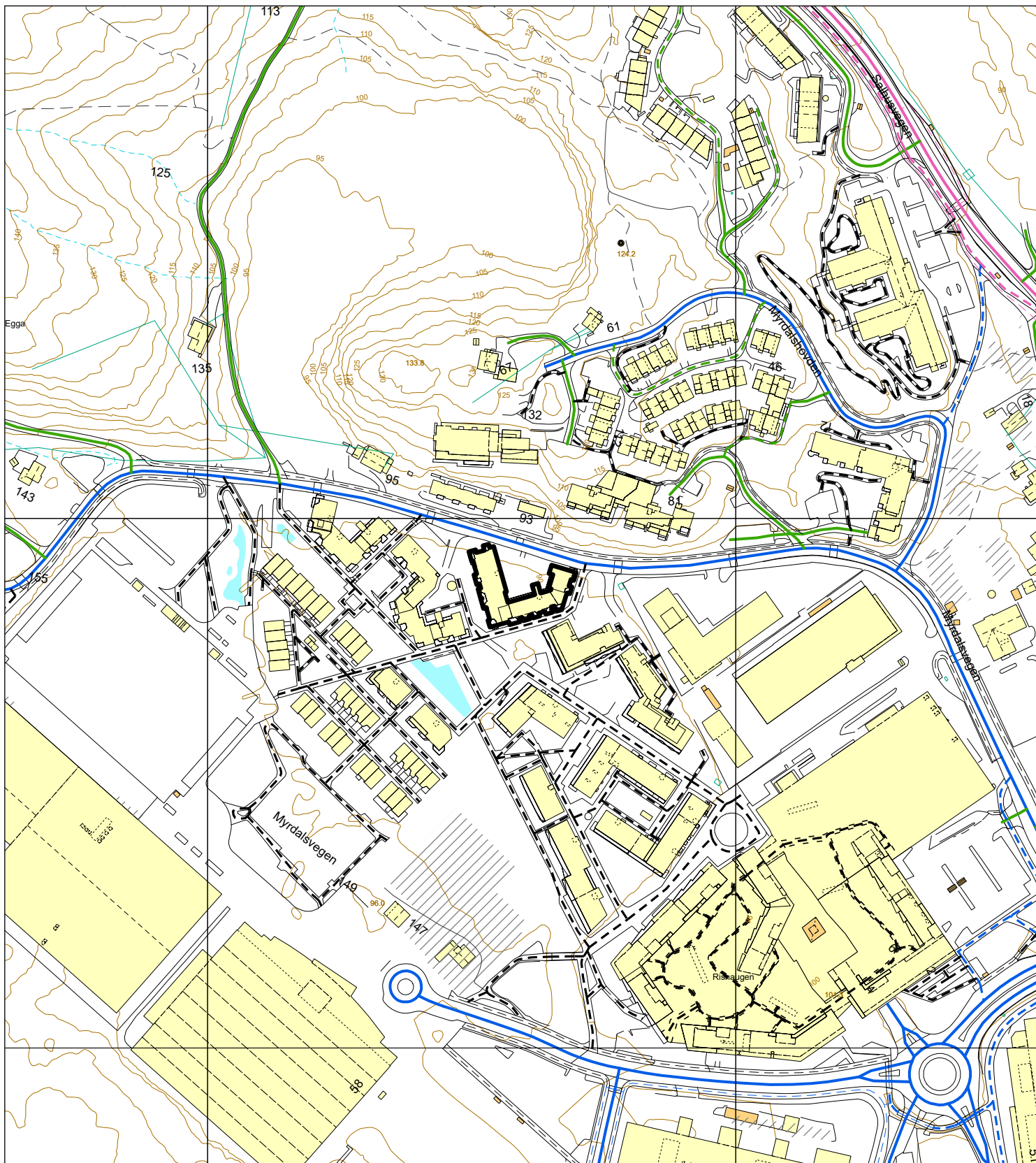
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/437/0/0

Adresse: Myrdalsvegen 44K m.fl.



## Tegnforklaring - Vegtyper

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

# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lysstyringsystem 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:**

Myrdalsvegen 44K, 5130 Nyborg  
Gnr. 189, Bnr. 437, Snr. 77, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**

74260257

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:**

Amalie Bakken

**Telefon / Mobil:**

55 55 97 97 / 982 11 727

**E-post:**

amalie.bakken@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 videreført 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-