PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

MYRDALSVEGEN 30 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter - Fakturaspesifikasjon

Energimerking

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Myrdalsvegen 30D , 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 422, snr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3349 **Eiendomsverdi ref nr:** XS2991

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 5.etasjer + kjeller med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

FORUTSETNINGER
Ansvarlig megler har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Datter til eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 2016.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet og varmeisolering

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

MERK; For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheter og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: parkett og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis
Himlinger består av: malte overflater

Innvendige dører:
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 5,3 m2

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Varme i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2016
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i "rør i rør" med forgrenerskap montert i bod.
Stoppekran i fordelerskap
Avløp i plast, alu og MA

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

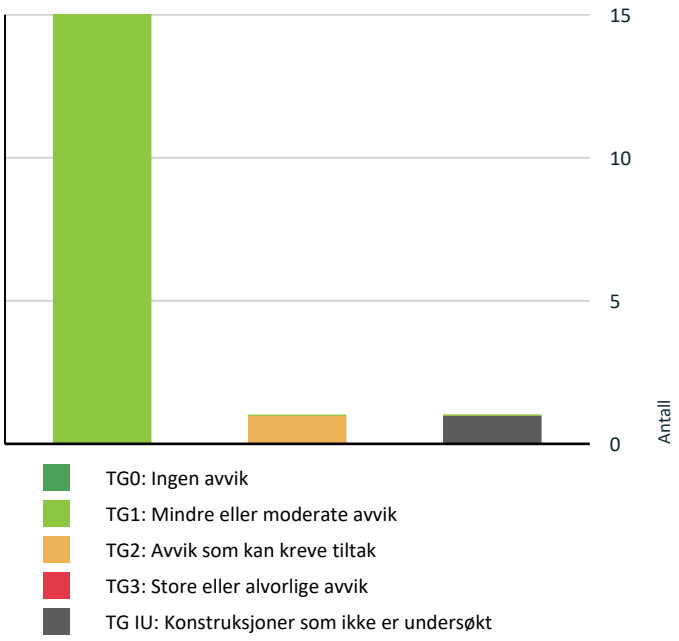
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass i malte tre/alu karmer fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Glatt grå entredør fra Swedoor i utførelsen B-30 og Db-35. (Brann og lyd krav).
Skyvedør med 2-lags glass i malt tre/alu karm fra 2015.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til en nord vest vendt balkong på 12,2 m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med: parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: malte overflater

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,3 m2

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Varme i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2016
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Varme i gulv.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har mot sluk.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk med vannlås og klemring.
Synlig membran i sluk over klemring.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.
Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

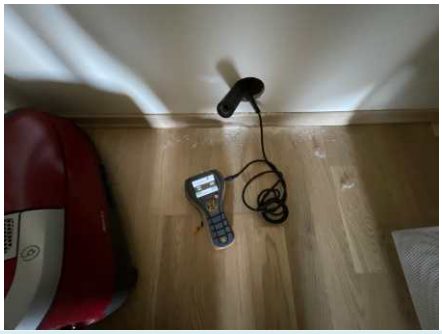
Beskrivelse

Hulltaking ble utført i bod, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg og betongvegg. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner.

Vektprosent målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9 %
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i "rør i rør" med forgrenerskap montert i bod.
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast, alu og MA

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i entre, bad/vaskerom og Stue/kjøkken

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Da oppdraget gjelder et dødsbo, er det ikke besvart spørsmål til eier. Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Tilstandsrapport

10. 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

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

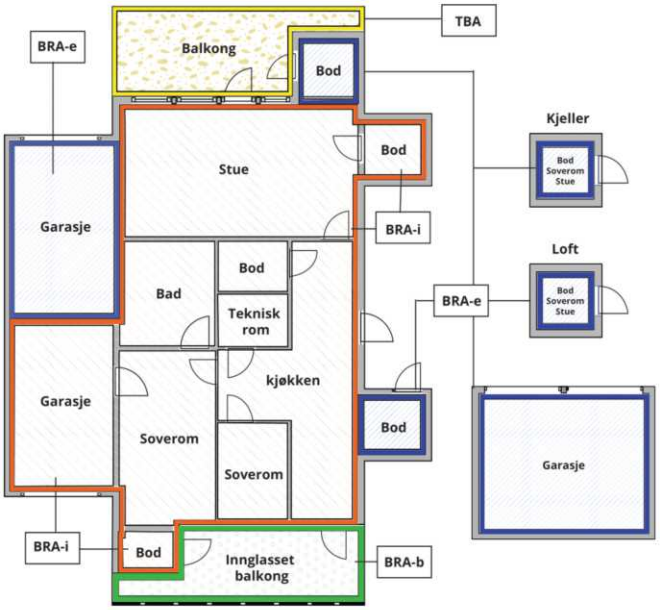
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje		5		5	
5.etasje	57			57	12
SUM	**57**	**5**			**12**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etasje		Bod	
5.etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,45m

Entre 4,2 m2
Stue/kjøkken 30,4 m2
Bad/vaskerom 5,3 m2
Bod 3,2 m2
Soverom 9,5 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Bod i u.etasjen på ca 5 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	422		90	4925 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Myrdalsvegen 30D, 5130 NYBORG

Hjemmelshaver
Bengt Åke Sjøholm (død) / Grete Sjøholm (død)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er ikke fullt ut utfylt, og det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand og historikk. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten er utarbeidet innenfor forskriftens rammer og beskriver derfor ikke eiendommen uttømmende. Rapporten omfatter kun de bygningsdeler og forhold som er vurdert som relevante innenfor oppdragets omfang og som har vært tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Dersom en bygningsdel eller et forhold ikke er omtalt i rapporten, innebærer dette ikke at forholdet er kontrollert eller vurdert som feilfritt.
Med mindre det fremgår uttrykkelig av rapporten, omfatter bygningssakkyndiges vurderinger normalt ikke:
-bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
-etasjeskillere
-tilleggsbygg/sekundærbygg som garasje, bod, anneks, naust o.l.
-utvendige trapper og støttemurer
-skjulte installasjoner og føringer i lukkede konstruksjoner installasjoner utenfor bygningen -full funksjonstesting av elektriske anlegg og VVS-installasjoner, herunder kapasitet, dimensjonering og drift under belastning
-geologiske forhold/grunnforhold og bygningens plassering på grunnen utover det som kan vurderes visuelt
-bygningens planløsning og innredning
-løsøre, herunder hvitevarer og annet inventar
-utendørs svømmebasseng og pumpe-/tekniske anlegg
-bygningens estetikk og arkitektur (subjektive forhold)
-bygningens lovlighet, utover forhold knyttet til bruksendringer/brannceller samt forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet og som fremstår klart ved befaring
-fellesarealer, med mindre dette inngår i det rekvirerte oppdraget og er særskilt omtalt Det tas videre forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Slike forhold kan først avdekkes ved videre undersøkelser eller i forbindelse med senere arbeider, og kan medføre behov for tiltak utover det som fremgår av rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260053
Addresse	Myrdalsvegen 30 D		
Postnr.	5130	Sted	NYBORG
Selgers navn	Grete Sjøholm		
Selgers navn	Bengt Åke Sjøholm		
Selgers navn	Hilde Sjøholm		
Selgers navn	Kristin Sjøholm		
Selgers navn	Irene Sjøholm		

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

Avdødes navn:

Grete Sjøholm

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Sjøholm

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 26.05.2026

Signert av *Hilde Sjøholm*

Vikebø & Jørgensen Åsane AS
Privatmegleren Åsane v/Øyvind Olsen Rydland
Jon Smørs Gate 11, 5011 BERGEN
E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

Deres ref.: 136260053 . Vår ref.: 6370-1-090 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lonaparken 1
Organisasjonsnr:	918307109
Seksjonseier:	Sjøholm (bo), Grete
Medeier:	Sjøholm (Bo), Bengt
Leilighetsnummer:	090
Adresse:	Myrdalsvegen 30 D, 5130 NYBORG
Seksjonsnummer:	90
Gnr.	189
Bnr.	422

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1283710.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass (gpl.) følger primært bolig ved salg om selger eier gpl. Kun eiere av disse sameiene kan eie gpl.: Sameiet Lonaparken 1, Esek Elvebredden, Sameiet Byhagen. Felleskostnader garasje kreves i egen kat. Gpl. og boder er i Lonapark Anlegg med G.nr: 189 B.nr: 419. Tinglysning av garasjerettighet foretas med henvisning til g.nr, b.nr og snr. Dersom gpl. selges separat fra seksjon, må rettigheten tinglyses over på rett snr. Adm.gebyr etter gjeldende prisliste påløper ved salg av gpl., selv om den selges med seksjon. Oppgi i eierskiftet om gpl. følger seksjon. Ved inneklemt p-plass eies minst 2 plasser da de eier p-plass i front og. Oppvarming/varmtvann: Forbruk avregnes via BKK. Eierskifter meldes BKK. Sameiet v/styret er medlem i Lonaparken Driftsforening som har ansvar for drift av felles uteområder. Kostnader er inkludert i felleskostnadene til sameiet. Pågående reklamasjon mot utbygger, kontakt styret for info Ekstra innkreving kr 5050 i august 2025 for hver leil. til dekning av fasadevask.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 235,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	528,00	
Felleskostnader	1 707,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	304,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 281,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Borthen pr. e-post: silje.borthen@obos.no eller telefon: 55 94 27 75.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Monica Hamre, e-post: lonaparken1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6370
SAMEIET LONAPARKEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LONAPARKEN 1

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2026 kl. 18:00, Kulturhuset i Åsane.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dyrehold i Sameiet Lonaparken 1 - Endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LONAPARKEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. 6370 Sameiet Lonaparken 1 REVISORS BERETNING.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Dyrehold i Sameiet Lonaparken 1 - Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dyrehold i Sameiet Lonaparken 1.

For at vi skal ha faste regler for dyrehold i sameiet, så blir dette en sak til avstemning på årsmøte ons 15 april 2026 i Kulturhuset.

Styret har laget en innstilling til regler for dyrehold i sameiet:

Regler for husdyrhold, Sameiet Lonaparken 1

Med husdyr menes her hunder og katter.

Dersom det er ønskelig med andre dyr enn hund og/eller katt i leiligheten må dette behandles særskilt og søkes om til styret ved skriftlig henvendelse.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med kommunale politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. (Ansvar, båndtvang, renslighet m.m.)Det henvises til Lov om dyrevelferd og Lov om forsvarlig hundehold

Det er tillatt med innekatt og hund i Sameiet. Eier er ansvarlig for at dyr ikke oppholder seg i fellesområder innendørs, at dyr er i bånd i felles uteområder og at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Kommer det inn skriftlig, berettigede klager til styret kan styret kreve dyret fjernet med mindre en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret ønsker ikke frittgående katter, utekatter, i vårt sameie.

Styret anbefaler at ytterdøren til leiligheter med dyr merkes slik at brannvesen kan gjøres oppmerksom på at det kan befinne seg husdyr i leiligheten, dette som er ekstra sikkerhet i forhold til brann.

Forslag til vedtak
Husordensregler oppdateres med regler for husdyrhold som nevnt over.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Monica Hamre

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andréa Nygue
- Karen Erdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Solnørdal
- Kristin Heldal Karlsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets arbeid

Også i 2025 har styret arbeidet med en del saker og vedlikehold. Vi nevner her de viktigste og mest omfattende sakene.

REALSAMEIE FOR GARASJEANLEGGET -LONAPARK ANLEGG

Realsameiet Lonapark Anlegg har i stort sett holdt på med oppgradering og vedlikehold av den vannbårne varme til alle leiligheter og til de øvrige sameier som varmeanlegget distribuerer/viderefordeler varmen til. Etter påkjørsel av varmerør i garasjen til Gartnerløkken, så har dette medført til ubalanse i anlegget.
Der har vært problemer med luft i anlegget slik at flere har mistet varme i leilighetene samt at vi har fått mye urenheter i vannet, som gjør sirkulasjonen i rørene litt tyngre. Rørlegger Vestrheim as har da holdt på med rensing, innregulering av ventiler, samt fjerning av luft i anlegget etter denne hendelsen i Gartnerløkken. Kostnader med dette er stort sett blitt dekket av forsikringen men Realsameiet Lonapark Anlegg har tatt noen kostnader med dette. Nå etter lang tid kan rørlegger «friskemelde» anlegget, og etter hvert regner vi med at anlegget er i orden.

Varmesentralen som fordeler dette står i Sameiet Lonaparken, og Realsameiet Lonapark Anlegg drifter dette for alle sameiene i Lonaparken.
Kostnader med drift & vedlikehold fordeles på alle sameiene i Lonaparken.

LONAPARKEN DRIFTSFORENING.

Lonaparken Driftsforening ble etablert i 2023 og skal stå for drift av utenomhusanlegg som vi har her i Lonaparken. Dette er et samarbeid vi har med Byhagen, Elvebredden, Landsbyen, Gartnerløkken 1, Gartnerløkken 2 + Gartnerløkken 3. Driftsforeningen har etabalert et styre som består av styrelederne i de 7 sameiene. Hovedoppgaver for styret har i 2025 vært: Drift av felles bossanlegg, vintervedlikehold av veier i Lonaparken, diverse vedlikehold av plener i felles park, rengjøring av vannspeil & laksetrapp + gatelys i hele område m.m. Når det gjelder drift av felles boss-anlegg er også Horisont med i fellesskapet

ØKONOMI

I 2025 har vi brukt en del mer til vedlikeholdet enn planlagt og budsjett, og vi har benyttet oppsparte midler fra høyrentekontoen.Regnskapet viser et underskudd på kr.- 718.385,- og viser at sameiet fortsatt har en egenkapital på 943.453,- kr, hvor 650.000,- kr er midler på driftskontoen og 293.453,- kr er på høyrentekonto.
Underskuddet som fremkommer i regnskapet skyldes store utgifter som er tatt i forbindelse med vask og impregnering av fasadeplatene. Vi har brukt oppsparte midler samt beboerne har innbetalt avtalt beløp for dekking av denne store kostnaden, slik at vi fremdeles har vel 950.000,- i kapital/omløpsmidler.
Nå er sameiet inn i det 10 år og en må forvente mer utgifter til vedlikehold fremover, og at økte kostnader kan påregnes.

Samarbeid med naboer

Styret mener det er viktig med godt samarbeid med de andre sameiene. Styret har derfor fra første stund lagt vekt på god kontakt med de andre sameiestyrene i Elvebredden 1 og 2, Byhagen, Landsbyen, Gartnerløkken 1+2+3. Vi har hatt stor nytte av dette samarbeidet i saker som etablering av realsameie og fjernvarmeproblemene. Vi ser at det også i fremtiden vil være mye å hente på at Sameiene framstår felles i saker i forhold til utbygger og når det skal innhentes tilbud på eksterne tjenester til Sameiene.
Her har vi også etablert egen driftsforening (Lonaparken Driftsforening)

Sosiale tiltak

17. mai engasjerte vi Nyborg Brass til å spille i boligområdet.
Første Søndag i advent engasjerte vi det samme musikkorpset til adventsarrangement med tenning av juletre i gårdsrommet og julemusikk. Også dette ble gjort i samarbeid med de andre Sameiene.

Informasjon

Styret har vektlagt å være tilgjengelig for beboerne. Vi har svart på mange henvendelser, både muntlig og skriftlig. Styret ser det også som svært viktig å informere beboerne godt om arbeidet i styret. Vi har derfor sendt ut informasjonsskriv og totalt meldinger på e-post og sms (Vibbo). Beboere som ikke benytter data får skriv i postkassen. Styret har i perioden hatt 11 protokollerte Styremøter.
Vi har registrert at beboere ønsker mer informasjon om styret arbeid enn det styret har gitt tilgang til. Styret skal neste periode etterstrebe og gi enda bedre informasjon om styrets arbeid og pågående arbeid/saker. Dette vil bli tilgjengelig på Vibbo.

Andre møter

Styreleder+ vararepresentant har deltatt på jevnlige månedlige styremøter i Realsameiet Lonapark Anlegg og Lonaparken Driftsforening.

VEDLIKEHOLD/SERVICE

I 2025 gjennomførte vi rengjøring og vask av fasadeplater + impregnering av fasadeplatene, og en større oppgradering av plener og hekk mot Elvebredden,samt der er laget et fint stort bed ved inngangen til sameiet. Hekken var angrepet av biller og selv med sprøyting med kjemikalier ville dette bli dyrere, og at beboerne i 1 etg fikk nå en litt større plass foran sin terrasse. Helheten ble nå mye finere på denne del av vårt grøntareal.

Fasadeplatene som er behandlet fremstår som de var når vi flyttet inn, og styret er meget fornøyd med resultatet. Utover dette har styret ikke planlagt noe større planlagte vedlikehold, men tak over terrasser i 6 etg må der foretas en tekking med papp for å tette lekkasjer.

STYRET

Til årsmøtet i Sameiet Lonaparken 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Lonaparken 1** som viser et underskudd på kr 718.385. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET LONAPARKEN 1
ORG.NR. 918307109, KLIENTNR. 6370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 484 458	3 240 522	3 428 000	3 768 000
Ladeinntekter elbil		76 846	54 751	50 000	55 000
Andre inntekter	3	32 934	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 594 238**	**3 295 273**	**3 478 000**	**3 823 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-160 407	-167 694	-175 700	-180 700
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 034	-10 544	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-166 710	-160 300	-171 000	-179 000
Konsulenthonorar		-10 309	-16 913	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 380 375	-571 549	-455 992	-546 000
Forsikringer		-265 359	-258 534	-282 000	-315 840
Kostnader sameie		-882 298	-890 027	-860 000	-880 000
Energi/fyring	8	-306 394	-298 429	-355 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 587	-592 698	-610 000	-660 000
Andre driftskostnader	9	-412 632	-382 747	-395 000	-454 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 354 104**	**-3 479 433**	**-3 460 692**	**-3 717 240**
DRIFTSRESULTAT		**-759 866**	**-184 161**	**17 308**	**105 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 481	61 274	0	0
Finanskostnader		0	0	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**41 481**	**61 274**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-718 385**	**-122 886**	**15 308**	**105 760**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-718 385	-122 886		

SAMEIET LONAPARKEN 1
ORG.NR. 918307109, KLIENTNR. 6370

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 347	48 687
Forskuddsbetalte kostnader		163 449	148 437
Andre kortsiktige fordringer	11	143 495	0
Driftskonto OBOS-banken		970 979	792 391
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 948	3 510
Sparekonto OBOS-banken		9 474	1
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 140 392
SUM OMLØPSMIDLER		**1 298 692**	**2 133 418**
SUM EIENDELER		**1 298 692**	**2 133 418**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 161 369	1 879 754
SUM EGENKAPITAL		**1 161 369**	**1 879 754**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 217	29 890
Leverandørgjeld		38 041	165 155
Skyldige offentlige avgifter	12	8 861	8 504
Annen kortsiktig gjeld	13	53 204	50 115
SUM KORTSIKTIG GJELD		**137 323**	**253 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 298 692**	**2 133 418**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.03.2026
Styret i Sameiet Lonaparken 1

Knut Erik Hellebø/S/ Per-Owe Borge /S/ Karen Johanne Berge Erdal /S/

Guri Bøe /S/ Larry Edmund Yndestad /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 549 052
Garasje	348 600
Garasje inneklemt p-plass	10 800
Kabel-tv	580 548
Leie/felleskostnader tidl.år	-4 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 484 458**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	368
Skadeoppgjør	32 566
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 934**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-103 500
Påløpte feriepenger	-14 800
Arbeidsgiveravgift	-35 482
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-3 315
Gaver til ansatte	-510
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-160 407**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 173

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 034
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 034**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-906 457
Drift/vedlikehold VVS	15 844
Drift/vedlikehold elektro	-56 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 515
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 031
Kostnader dugnader	-461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 380 375**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 637
Fjernvarme	-80 757
SUM ENERGI / FYRING	**-306 394**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-440
Håndverktøy	-18 505
Annet driftsmateriale	-17 023
Vaktmestertjenester	-136 805
Vakthold	-38 931
Renhold ved firmaer	-155 509
Snørydding	-2 475
Andre driftskostnader	-20 560
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 173
Andre kontorkostnader	-1 697
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 968
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-2 554
Tap på fordringer	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-412 632**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	992
Andre renteinntekter	399
SUM FINANSINNTEKTER	**41 481**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	132 182
Andre kortsiktige fordringer	11 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**143 495**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 948
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 913
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 861**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-14 800
Annen påløpt kostnad	-38 334
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-53 204**

Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i Sameiet Lonaparken 1 - for 2026

A: **Som styreleder for 1 år foreslås:**

Monica Hamre	***Myrdalsvegen 32C***	(ny)

B: **Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Karen Erdal	***Myrdalsvegen 30C***	(gjenvalg)
Andréa Nygue	***Myrdalsvegen 30H***	(ny)

C: **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Larry Yndestad	Myrdalsvegen 32C
Per-Owe Borge	Myrdalsvegen 32A

D: **Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Dag Solnørdal	***Myrdalsvegen 30F***	(ny)
Kristin Heldal Karlsen	***Myrdalsvegen 30D***	(ny)

E: **Som valgkomite for 1 år foreslås:**

-

-

-

Nyborg, 3. mars 2026.

Hilsen valgkomiteen

Åse Atterås, Vibeke Tefre Skiple og Daniel Ødegård

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 6370 **Selskapsnavn:** SAMEIET LONAPARKEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lonaparken

Møtedato: 27.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Åsane Kulturhus

Til stede: 21 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Knut Hellebø

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Roald Heggernes foreslått.
   Vedtak: Road Heggernes velges ved akklamasjon

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjennes

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Guri Bøe foreslått. Som protokollvitne ble

   Tove Tvedt Pedersen og Sissel Westerås foreslått.
   Vedtak: Godkjennes som foreslått

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Innkallingen godkjennes

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

   a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
   b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

   Forslag til vedtak
   Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

   Vedtak: Møtet godkjenner enstemmig både årsmeldingen og regnskapet

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130.000,-

   Vedtak: Møtet godkjenner enstemmig

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Valg av 1 styreleder for 1 år:
Som styreleder for 1 år ble Knut Hellebø foreslått.
Vedtak: Knut Hellebø velges enstemmig

B Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:
Som styremedlem for 2 år, ble Larry Yndestad foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Per-Owe Borge foreslått.

Vedtak: Møtet velger enstemmig inn begge foreslåtte styremedlemmer

C Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:
Som varamedlem for 1 år, ble Magne Utle foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Monica Hamre foreslått.

Vedtak: Møtet velger enstemmig inn begge foreslåtte varamedlemmer

D Valg av 3 representanter for valgkomite for 1 år:
Som valgkomite for 1 år, ble Daniel Ødegård foreslått.
Som valgkomite for 1 år, ble Vibeke Skiple foreslått.

Vedtak: De foreslåtte representanter ble enstemmig valgt. Ang. det tredje medlemmet til valgkommiteen ble styret gitt fullmakt til å utnevne medlem nr 3.

Møtet ble hevet kl.: 18.45 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Roald Heggernes Roald Heggernes

Fører av protokollen
Navn: Guri Bøe Guri Bøe

Protokollvitne 1
Navn: Tove Pedersen Tove Jordt Pedersen

Protokollvitne 2
Navn: Sissel Westerås Sissel Westerås

VEDTEKTER
for
LONAPARKEN DRIFTSFORENING
Org nr 932 204 819

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelse av Lonaparken Driftsforening 09.08.2023, og endret på ekstraordinært årsmøte 26.10.2023, og ordinært årsmøte 05.06.2025.

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Lonaparken Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til felles bruk av området, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom og anlegg.

Videre vil foreningen være et organ for å ivareta felles interesser i Lonaparken-området.

§ 3
Foreningens geografiske område

Utgangspunktet for foreningen er Gnr. 189 bnr. 373 i Bergen kommune, men ikke nødvendigvis begrenset til denne.

Lonaparken Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom og andre arealer/installasjoner som naturlig hører inn under felles ansvar. Herunder parkanlegg med vegetasjon, vannspeil og vannrenner med vannpumper, veier, tekniske installasjoner og anlegg for bossug på gnr 189/bnr 373 i Bergen, men ikke nødvendigvis begrenset til dette arealet

§ 4
Fysisk bruk av eiendommen m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte eiendommen til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene og vedtekter.

Eiendommen må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan eiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan

bringes inn for årsmøtet.

§ 5

Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6

Medlemskap

Foreningens medlemmer er seksjonseiere i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3, representert ved styrene i boligselskapene

Alle innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Lonaparken Driftsforening, og årsmøtet kan oppta nye medlemmer.

§ 7

Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner medlemmene eier etter følgende sameiebrøk:

Sameiet Byhagen	111/539
Sameiet Lonaparken 1	101/539
Esek Elvebredden	81/539
SameietGartnerløkken 3	80/539
Sameiet Landsbyen	71/539
Sameiet Gartnerløkken 2	53/539
Sameiet Gartnerløkken 1	42/539

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med regnskapsfører eller revisors beretning
- Valg av styre og eventuell revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av de eierseksjonssameiene medlemmene er medlemmer i har en stemme hver. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl.

a:
- endring av vedtektene,
- opptak av nye medlemmer,
- rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

• At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av eiendommen ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av styreleder fra hvert av de eierseksjonssameiene medlemmene er seksjonseiere i.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Styreledervervet rullerer i hovedsak mellom eierseksjonssameiene, med en funksjonstid på 1 år om gang. Rullering skjer basert på sameiebrøk:

Sameiet Byhagen
Sameiet Lonaparken 1
Esek Elvebredden
SameietGartnerløkken 3
Sameiet Landsbyen
Sameiet Gartnerløkken 2
Sameiet Gartnerløkken 1

Styret skal sørge for vedlikehold, drift og forvaltning av felles anliggender i samsvar med disse vedtektene og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Foreningen kan utad forpliktes av styret ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13

Revisjon

Årsmøtet kan velge at Foreningen skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

§ 14

Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Hordaland tingrett som eneste verneting.

ooOoo

Vedtekter for Realsameiet Lonapark Anlegg

(revidert og gjeldende fra og med Årsmøte 2025)

§ 1
Eiere

Realsameiet Lonapark Anlegg eies i fellesskap av seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1 (gnr. 189 bnr. 422), Eierseksjonssameiet Elvebredden (gnr 189 bnr 433) , og Sameiet Byhagen (gnr. 189 bnr. 431)

Sameieandelen er som følger:
Sameiet Lonaparken 1 302/809
Esek Elvebredden 227/809
Byhagen 280/809

Realsameiet kan registrere seg i Enhetsregisteret.

§ 2
Formål

Realsameiet Lonapark Anlegg skal drifte og vedlikeholde anleggseiendommen gnr. 189 bnr. 419 i Bergen kommune i tråd med disse vedtekter og sameieloven.

Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen flere tekniske rom. Tekniske rom består av 3 sprinklerrom, et bossrom og et teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme.

Teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme betjener også Sameiet Gartnerløkken 1 (gnr 189 bnr 435), Gartnerløkken 2 (gnr 189 bnr 436), Gartnerløkken 3 (gnr 189 bnr 437) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429).

Anleggseiendommens ytre grense fremkommer av garasjeplan , vedlegg 1.

§ 3
Råderett

Sameierne har eksklusiv rett til bruk av tekniske rom, tildelte boder og kjøpte biloppstillingsplasser i samsvar med garasjeplan, vedlegg 1.

Det kan ikke disponeres rettslig eller faktisk over tekniske rom, biloppstillingsplasser eller boder uten samtykke fra den/de som har eksklusiv bruksrett.

Sameier med eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, kan fritt leie denne ut, eller selge denne til annen sameier i et av de 3 sameiene. Salg skal meldes skriftlig til styret i Realsameiet og til forretningsfører (pr 2023 Obos). Den enkelte er selv ansvarlig for overføring av eksklusiv bruksrett av biloppstillingsplass fra selger til kjøper etter de til enhver tid gjeldende regler hos Kartverket.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en biloppstillingsplass hvis ervervet fører til at flere enn tre biloppstillingsplasser i Realsameiet tilknyttes en bestemt eierseksjon.

Utleie og/eller salg av biloppstillingsplass til andre enn eiere av eierseksjoner i et av de tre sameiene er ikke tillatt.

Mandat til tildeling av HC-plass ligger hos det enkelte sameiestyret. Ved behov for HC-plass utover det enkelte sameiets kapasitet, har styret i Realsameiet mandat til å tildele plass på tvers av sameiene.

En sameier som har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass på Realsameiets eiendom, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og

ladbar hybridbil i tilknytning til biloppstillingsplass. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseierne må følge reglene som gjelder i det sameiets del av Realsameiet en har sin biloppstillingsplass når det gjelder å etablere ladepunkt. Vi henviser derfor til styrene i hvert enkelt sameie når det gjelder spørsmål knyttet til el-bil lading

En biloppstillingsplass skal kun benyttes til kjøretøy og det antall kjøretøy det betales kontingent for. Ved oppstilling av flere kjøretøy enn det betales for, kan styret kreve kjøretøyet fjernet med en frist på 14 dager.

§ 4
Kontingent

Hver andelseier er forpliktet til å betale kontingent til Realsameiet Lonapark Anlegg til dekning av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen. Styret for realsameiet fastsetter kontingentens størrelse.

Kontingent skal betales fra Realsameiet Lonapark Anlegg er etablert, og har ikke tilbakevirkende kraft.

§ 5
Representasjon

Realsameiet Lonapark Anlegg forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 6
Styre

§ 6-1 Valg av styre

Realsameiet LonaPark Anlegg skal ha et styre. Medlemmer skal være styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Eierseksjonssameiet Elvebredden og Sameiet Byhagen, hver med en personlig vararepresentant oppnevnt av det respektive sameiestyre.

Styret velger selv styreleder. Styrelederververvet rullerer mellom styrelederne i de tre sameiene, med en funksjonstid på 1 år om gangen.

§ 6-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det finnes nødvendig. Et styremedlem kan kreve at det holdes styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av stemmene.

Ved uenighet mellom styremedlemmene kan et styremedlem kreve at styremøtet skal fungere som sameiermøte. Vedtak i årsmøte fattes da i henhold til sameiebrøk.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under-tegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 6-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning i samsvar med lov og vedtekter. Styret skal sørge for at eiendommen er forsikret.

Styret skal utarbeide årlige budsjetter og godkjenne regnskap. Budsjetter med vedtak om garasjekontingent og regnskap skal legges frem som orientering for alle sameierne av styret i de respektive

eierseksjonssameiene. Orientering skal skje innen rimelig tid etter at vedtak er gjort Realsameiet Lonapark Anlegg.

§ 7
Mindretallsvern

Styret eller andre som representerer realsameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi bestemte sameiere eller andre urimelig fordel.

§ 8
Forkjøpsrett, innløsningsrett og oppløsningsrett

Det er ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett, og sameiet kan ikke kreves oppløst.

§ 9
Misbruk m.v.

Ved misbruk eller overtredelse av reglene om garasjeplass gjelder bestemmelsene i servituttloven.

§ 10
Vedtektsendring m.v.

Disse vedtekter vedtaes på sameiermøte bestående av styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Eierseksjonssameiet Elvebredden og Sameiet Byhagen i henhold til fullmakter fra de respektive sameiers styrer med stemmevekt i samsvar med sameieandeler. Disse vedtektene kan endres på samme måte.

Vedtekter og vedtektsendringer skal legges frem for sameierne til orientering.

Ordensregler for Realsameiet Lonapark Anlegg

Hold Orden

Vi ønsker at garasjearealene i bygget skal framstå ryddig og ordentlig. Alle brukerne av garasjen har ansvar for å bidra til orden og ryddighet.

Følgende regler gjelder:

TA HENSYN TIL ANDRE

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje på hensynsfullt vis. Kjøretøy skal holde gangfart . Vanlig vikeplikt gjelder, både overfor andre kjøretøy og gående.

PARKERING

Det er kun de som disponerer egen biloppstillingsplass som kan parkere kjøretøy inne i garasjen. Parkering skal kun skje på egen oppmerket plass.

ORDEN OG RYDDIGHET PÅ BILOPPSTILLINGSPLASSEN

Det er ikke tillatt å benytte biloppstillingsplass som lagersted for ulike løse gjenstander. Dette av hensyn både til orden og brannhensyn. Det er den enkelte seksjonseiers plikt å holde sin biloppstillingsplass ren og ryddig.

EL-BIL LADING I GARASJEN

Alle de fire sameiene har på egen hånd etablert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget. Hvert av sameiene har sine egne regler og systemer for dette. Seksjonseierne må følge reglene som gjelder i det sameiet den enkelte har billoppstillingsplass med ladepunkt. Vi henviser derfor til styrene i hvert enkelt sameie når det gjelder spørsmål knyttet til el-bil lading.

PLASSERING AV SYKLER

Sykler skal enten plasseres i felles sykkelbod eller i egen bod. Sykkelboden skal alltid være låst.

KONTAKT STYRET

Oppdager du feil eller mangler i garasjen, eller om du har spørsmål om driften av garasjen kan du kontakte styret: lonaparkanlegg@styrerommet.no

Vedtatt 18.08.2025

Ordensregler vedtatt på Sameiermøtet 20.04.17:

VIS HENSYN

Når vi bor i blokk må vi regne med noe lytt. Det er imidlertid også viktig å huske på at utøvelse av aktiviteter som gir fra seg mye lyd ikke bør foregå på tider når de fleste forventer seg ro og fred.

Bruk av støyende maskiner(f.eks boremaskin) i leiligheten må skje etter kl. 08.00 og før kl. 20.00 på hverdager og etter Kl. 10.00 og før kl. 18.00 på lørdager. På Søndager og andre helligdager skal det ikke foregå bruk av støyende maskiner i leilighetene.

Spill av høy musikk i leilighetene skal ikke skje etter Kl.21.00 fra mandag - torsdag og ikke etter kl. 24.00 på fredager og lørdager. Når man spiller høy musikk eller har fest i leilighetene skal dører og vinduer vendt mot gårdsrommet være lukket. Lyden forplanter seg sterkt i gårdsrommet.

Styret anbefaler at man melder fra til nabo hvis man har planer om noen av de nevnte aktivitetene.

Hold Orden

Vi ønsker at fellesarealene(trapper/ganger/garasje) i bygget skal framstå ryddig og ordentlig.

Det er ikke tillatt å bruke ganger/trapperom som lager for personlige eiendeler som sykler, ski, kjelker, kartonger, kasser e.l.. Dette skal plasseres i egen bod eller oppbevaringsrom.

Respekter parkeringsforbud

Gangveiene rundt blokkene er ikke beregnet for bilkjøring.

Det er ikke tillatt å kjøre/parkere langs blokkene. Respekter skilting.

Gjester må foreløpig henvises til tilgjengelig parkeringsplasser i området.

Ordensregler for Realsameiet Lonapark Anlegg

Hold Orden

Vi ønsker at garasjearealene i bygget skal framstå ryddig og ordentlig. Alle brukerne av garasjen har ansvar for å bidra til orden og ryddighet.

Følgende regler gjelder:

PARKERING

Det er kun de som disponerer egen biloppstillingsplass som kan parkere kjøretøy inne i garasjen. Parkering skal kun skje på egen oppmerket plass.

ORDEN OG RYDDIGHET PÅ BILOPPSTILLINGSPLASSEN

Det er ikke tillatt å benytte biloppstillingsplass som lagersted for ulike løse gjenstander. Dette av hensyn både til orden og brannhensyn. Det er den enkelte seksjonseiers plikt å holde sin biloppstillingsplass ren og ryddig.

EL-BIL LADING I GARASJEN

Alle de fire sameiene har på egen hånd etablert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget. Hvert av sameiene har sine egne regler og systemer for dette. Seksjonseierne må følge reglene som gjelder i det sameiet den enkelte har billoppstillingsplass med ladepunkt. Vi henviser derfor til styrene i hvert enkelt sameie når det gjelder spørsmål knyttet til el-bil lading.

PLASSERING AV SYKLER

Sykler skal enten plasseres i felles sykkelbod eller i egen bod. Sykkelboden skal alltid være låst.

KONTAKT STYRET

Oppdager du feil eller mangler i garasjen, eller om du har spørsmål om driften av garasjen kan du kontakte styret: lonaparkanlegg@styrerommet.no

Vedtatt 13.09.2023

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/422/0/0
Utlistet 19. 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
565711609	Grunneiendom	0	Ja	4 924,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	68,1 %
18190000	1610 - Lekeplass	31,9 %
18190000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,8 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	96,3 %
18190000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	3,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	2 - Framtidig	120 - Senterområde	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
16350000	30	ÅSANE. GNR 188 DEL AV BNR 1, GNR 189 DEL AV BNR 1, 3, 4 MFL., ULSET VEST	3	200009836
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65260000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 215 MFL., NYE ÅSANE VIDEREGÅENDE SKOLE OG KULTURHUS	3	201822455
64430000	35	Åsane. Gnr 188 bnr 492 mfl., Myrdal Idrettspark	3	202226268
65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN	3	202221828

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
17520000	30	ÅSANE. GNR 188 BNR 24, IDRETTSOMRÅDET VED ÅSANE SENTER	3	200308268

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
188/11	139672194	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.01.2022	201707255
188/11	300991121	-	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	17.01.2022	202129717

Andre opplysninger

Skrevet ut 19. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

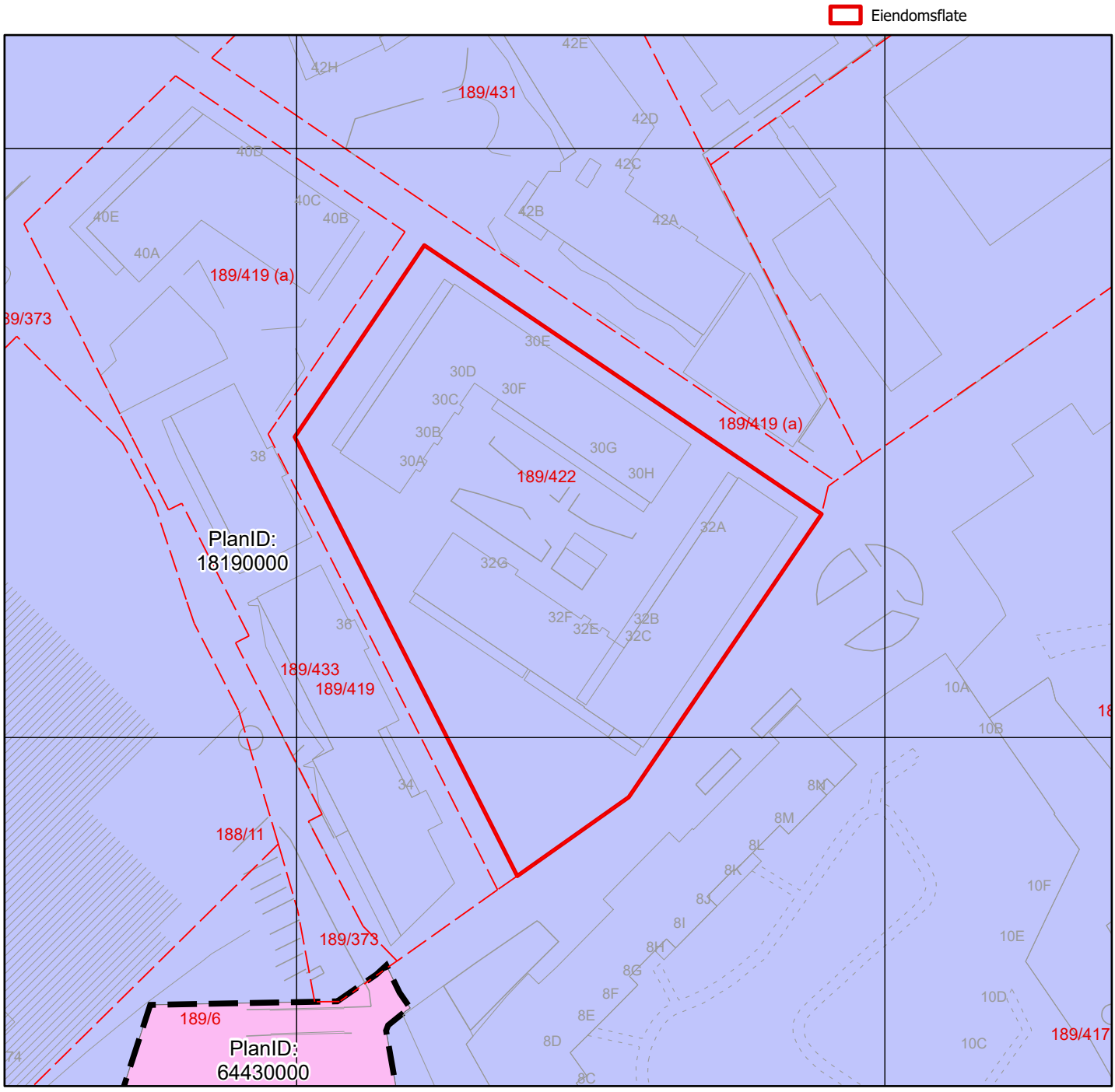
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Dato: 19.05.2026 Adresse: Myrdalsvegen 30D m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18190000



Reguleringsplan på grunnen

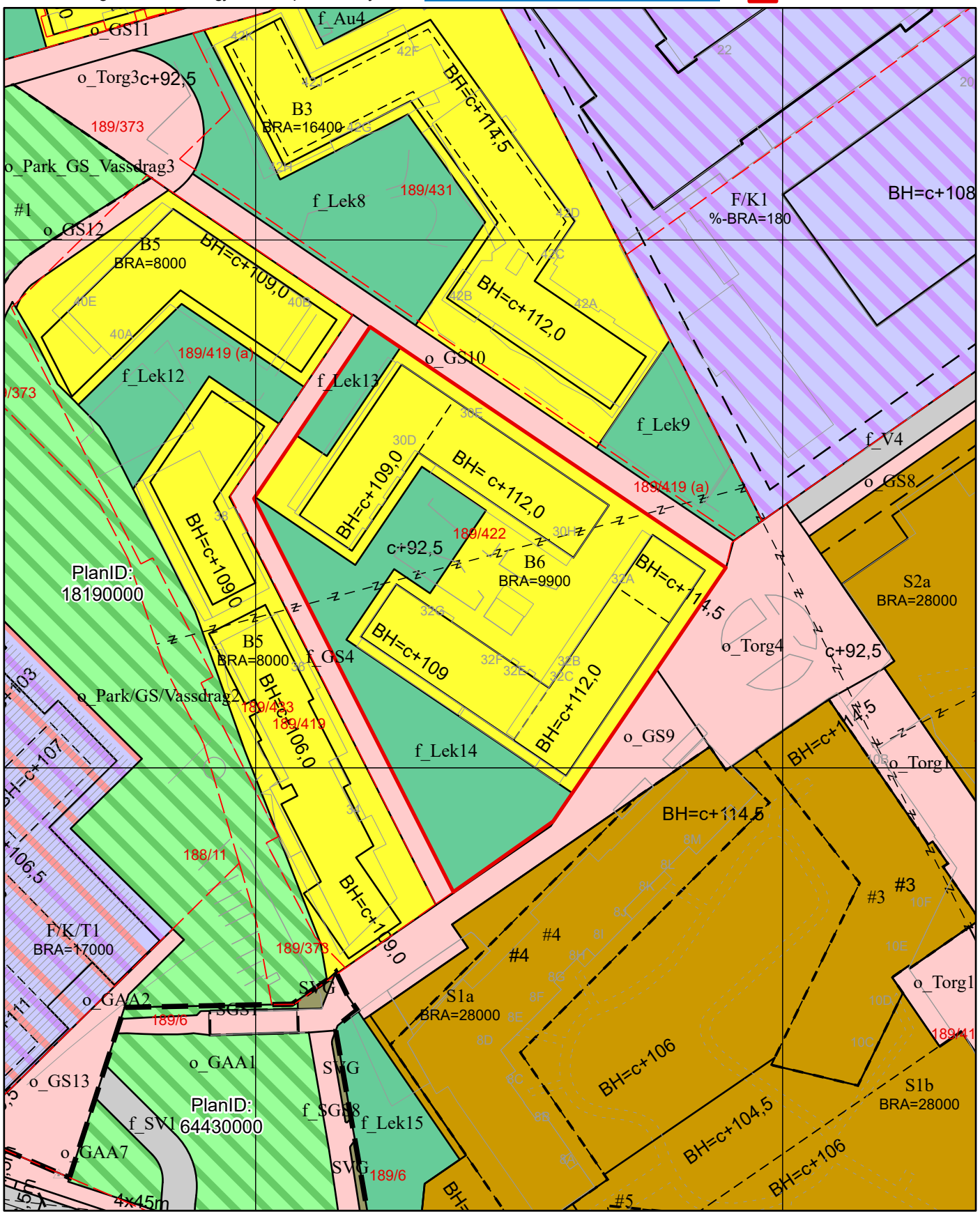
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Dato: 19.05.2026 Adresse: Myrdalsvegen 30D m.fl.

PlanID(er): 18190000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1251 - Brukar

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1810 - Forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

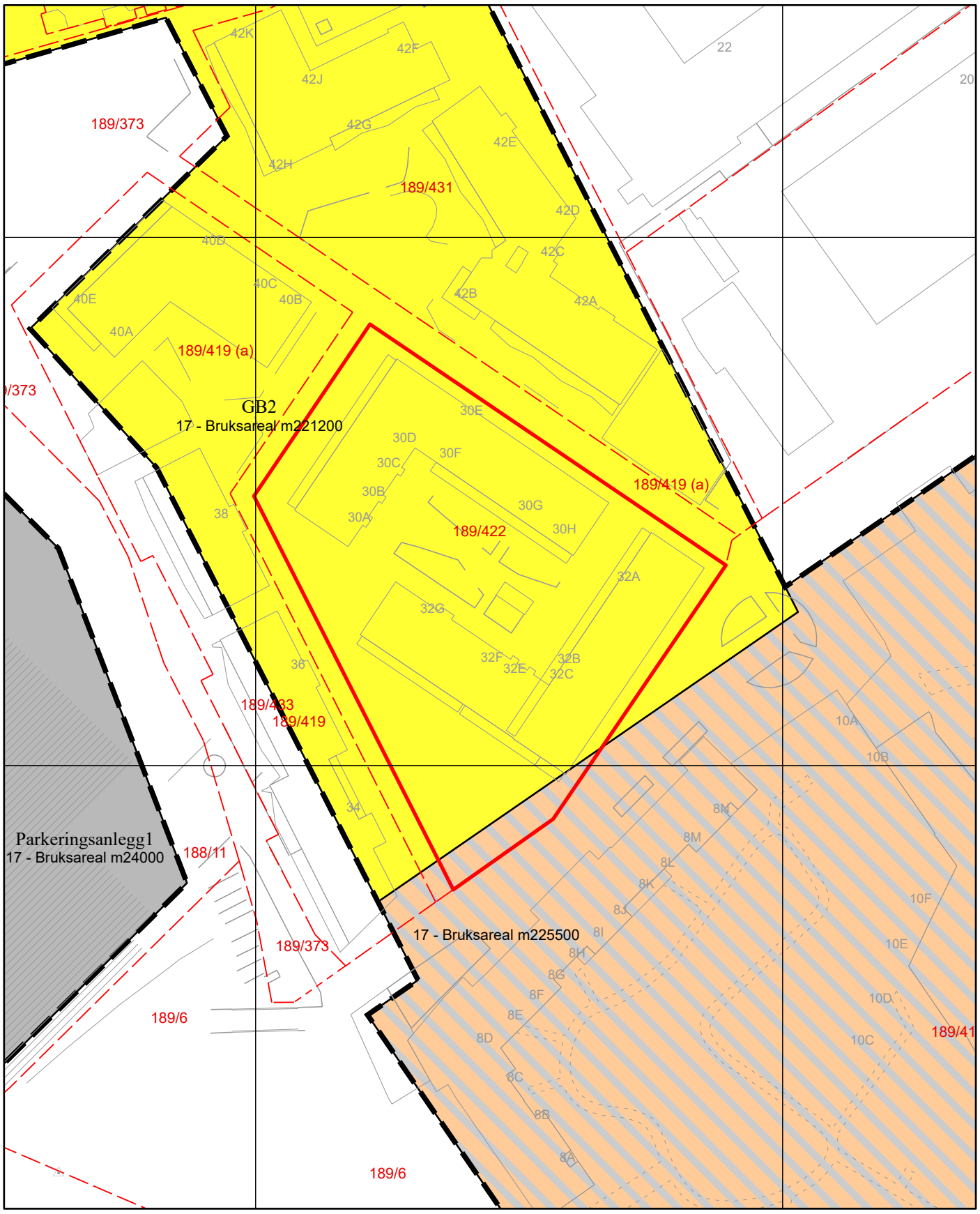
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Dato: 19.05.2026 Adresse: Myrdalsvegen 30D m.fl.

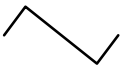
PlanID(er): 18190000

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

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

Kommuneplanens arealdel

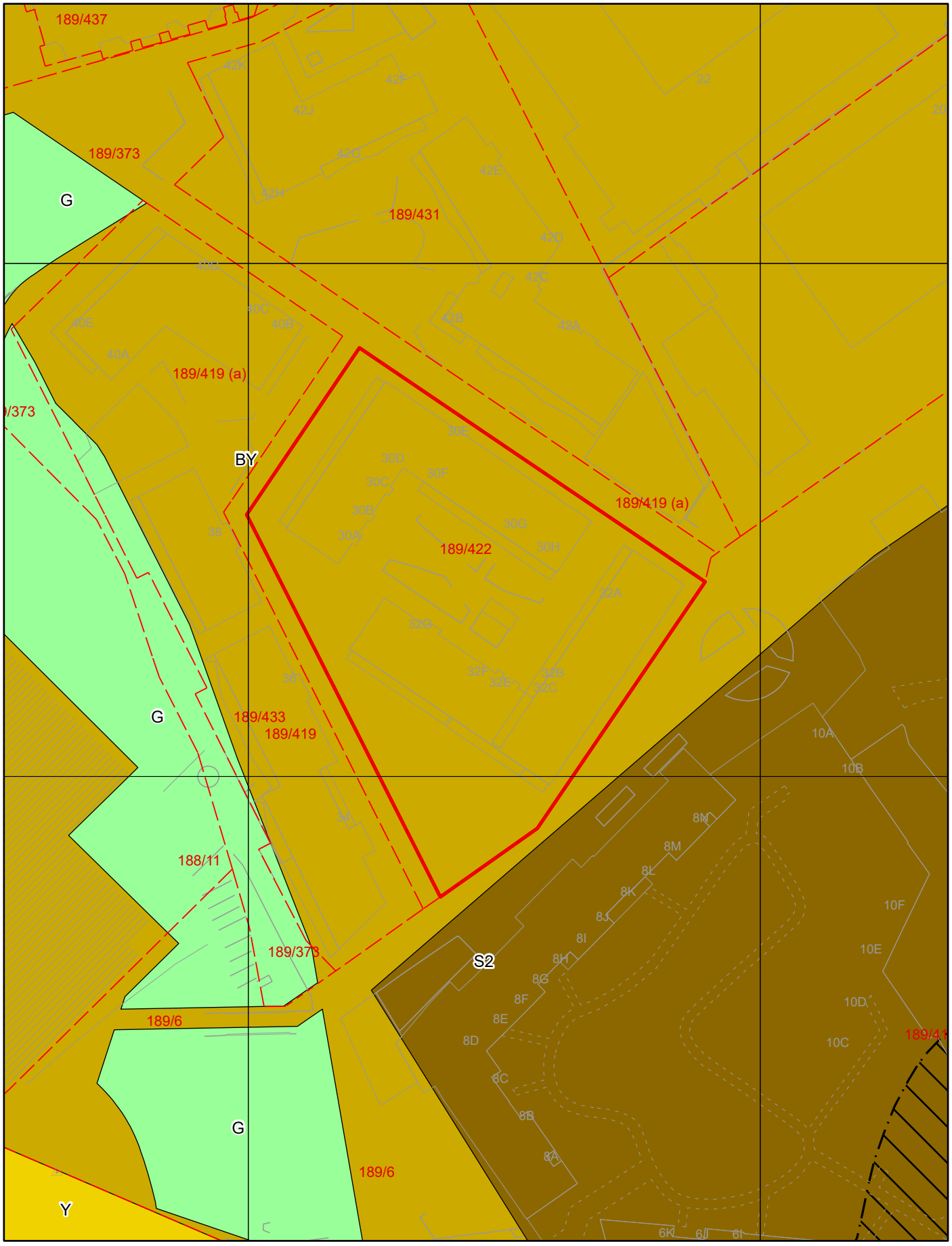
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Adresse: Myrdalsvegen 30D m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

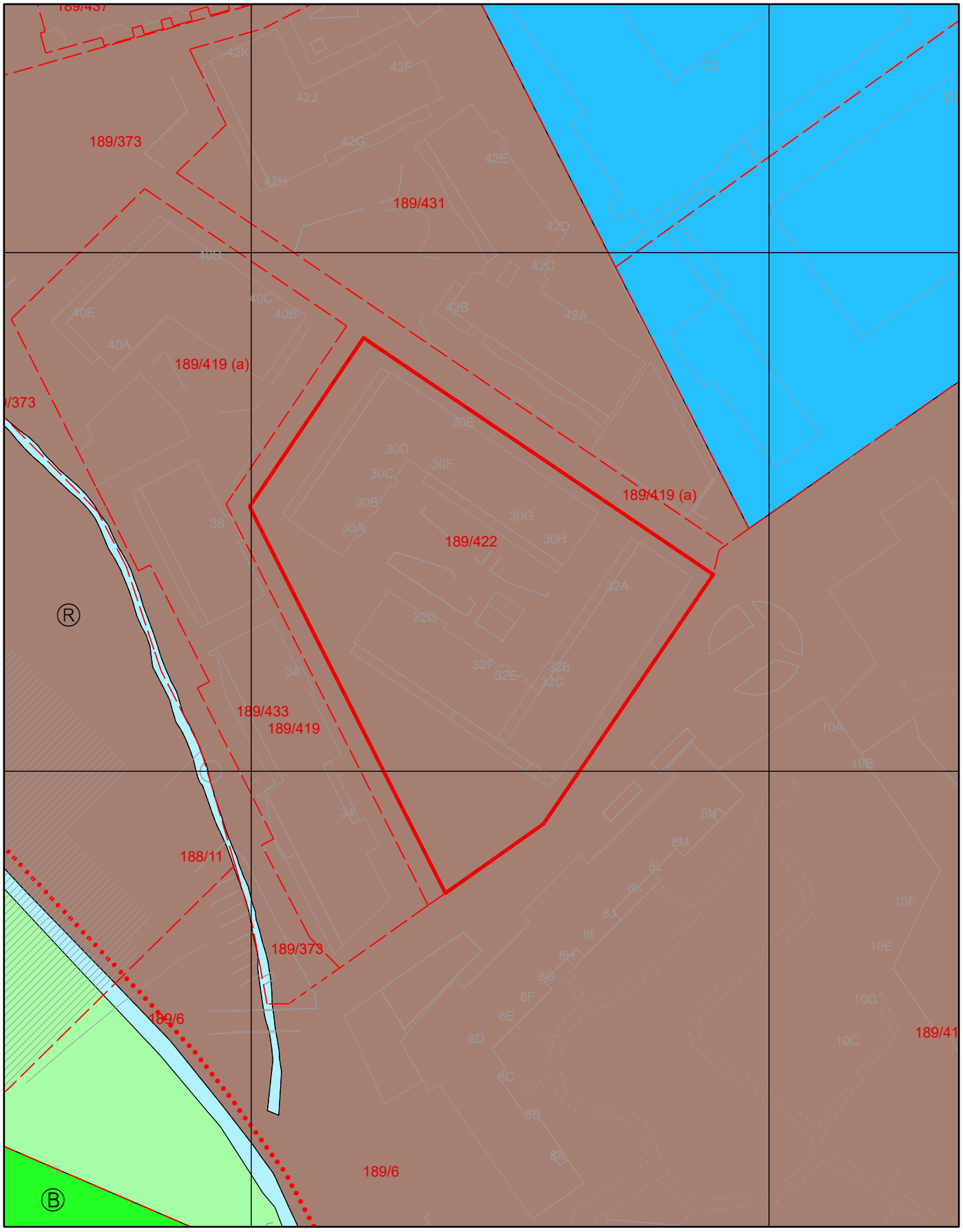
Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Adresse: Myrdalsvegen 30D m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

G/S-veg, fremtidig

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Senterområde (F)

Erverv (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 136260053
Ordrenummer: 9220131

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00189-0422-0000-090
Eiendommens adresse	Myrdalsvegen 30D
Eier	Grete Sjøholms dødsbo , Myrdalsvegen 30 D , 5130 NYBORG N

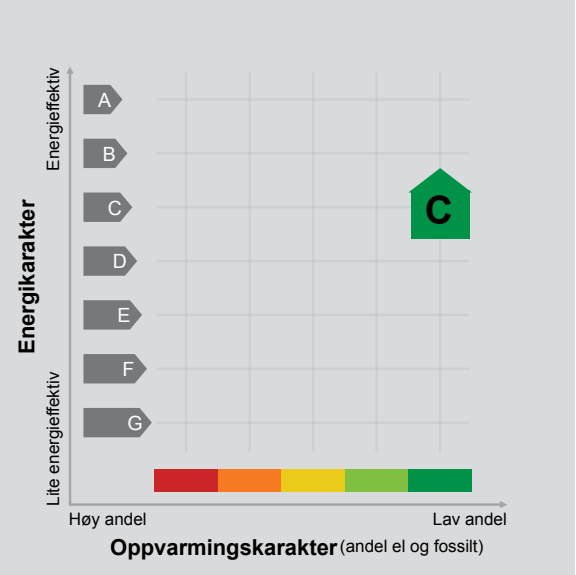
Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1466539KR	0.0026	3 813,00	953,25
Abonnementsgebyr vann	8994m2	7.71	507,66	127,95
Stipulert mengde vann	11693m3	11.44	979,31	246,83
Abonnementsgebyr avløp	8994m2	10.62	699,27	176,25
Stipulert mengde avløp	11693m3	15.64	1 338,85	337,46
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Papircontainer 1 tømm.pr uke	1 container	9305.54	100,02	25,00
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total eksl. mva			11 132,01	2 790,22

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET LONAPARKEN 1
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	5130
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	422
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300398003
Merkenummer	Energiattest-2025-232223
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Myrdalsvegen 30D	300398003	H0502	90	0	
Myrdalsvegen 30D	300398003	H0503	91	0	
Myrdalsvegen 30D	300398003	H0504	92	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	57 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.7.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	29,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 331 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 864 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 470 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 122 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 592 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,4 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrdalsvegen 30 D, 5130 Nyborg
Gnr. 189, Bnr. 422, Snr. 90, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Øyvind Olsen Rydland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 416 48 121

E-post: oyvind.rydland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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