PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

# MYRDALSVEGEN 32 F

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Husordensregler

Vedtekter

Protokoll årsmøte

Årsberetning 2026

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Leilighet

Myrdalsvegen 32 F , 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189,189, bnr. 422,422, snr. 9,9

**Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 29.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1761 **Eiendomsverdi ref nr:** JR9476

**Foretak:** KOE Konsulting 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.

# KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

**Rapportansvarlig**

Erik Abelsen

ea@koekonsulting.no
992 31 782

# 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
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms selveierleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 2016.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (9,6 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom (7,3 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bod (2,9 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad (4,4 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varme i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (14,7 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Kjøl/fryseskap.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vannvarme.
-Vannbåren varme i gulv på bad, entre og stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/stål.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

SAMMENDRAG
Leiligheten fremstår i ok stand med normal bruksslitasje. Noe mer bruksslitasje stedvis på gulv, samt hakk i en dør, anses som mindre estetiske avvik.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

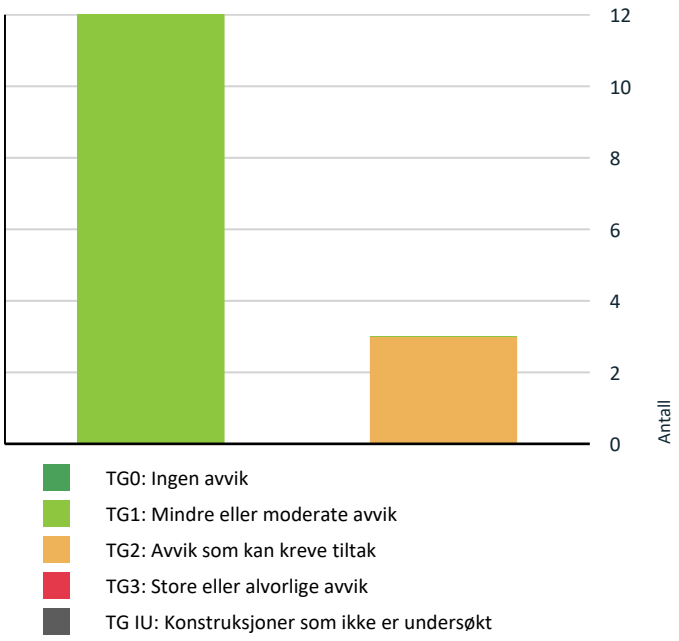
**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2016

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Datert:
-2015.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt slett entredør i trekarmer.
OK funkjson v/befaring.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdørskyvedør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Datert:
-2015.

Ok funksjon ved befaring.

### Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på mark på 6,4 kvm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad (4,4 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varme i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av våtrommet ved befaring. Det foreligger ferdigattest for boligen, noe som normalt forutsetter at nødvendig dokumentasjon er innsendt til kommunen. Dokumentasjonen er imidlertid ikke kontrollert som en del av denne rapporten.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:
- 17 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 23 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremlegges dokumentasjon på membranens utførelse ved døråpningen. Dersom tilfredsstillende oppkant ikke kan dokumenteres, må etablering av vanntett avslutning ved terskel vurderes. Tiltaket kan innebære lokale inngrep i gulv- og terskelområdet.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft er etablert i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Oppbygging av bad er av stålstender og gips, måling i gips gir ikke like nøyaktige målinger som treverk, men er likevel en indikasjon.

Vekt% målt til under 6%, noe som anses som tørt.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Stue/Kjøkken, 14,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Kjøl/fryseskap.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

# Tilstandsrapport

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.
Filter er nylig skiftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det ble registrert noe støy i aggregat ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Støy kan indikere redusert effekt eller andre avvik som bør følges opp. Service på anlegget anbefales.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Oppvarming via vannbåren varme.
Gulvvarme i entre, bad og stue/kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at vannbåren varme system ikke er undersøkt utover visuelle observasjoner. Service og vedlikehold er ikke kjent.

## 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 er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): 2021.
- Resultat fra kontrollen: Ingen avvik bemerket. Kontroll er ikke fremvist, info fra tidligere salgsoppgave.
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Ikke fremvist, foreligger ved ferdigattest.
- Kursfortegnelse: Ligger i skap.

# Tilstandsrapport

- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

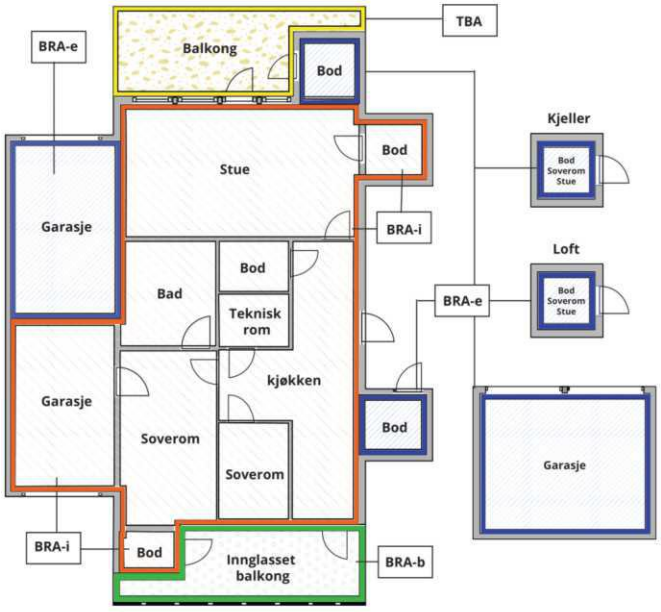
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 41 | | | 41 | 6 |
| Fellesarealer | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **41** | **5** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Bad, kjøkken | | |
| Fellesarealer | | Bod | |

**Kommentar**

NETTO ROMAREAL
-Entré (9,6 kvm).
-Soverom (7,3 kvm).
-Bod (2,9 kvm).
-Bad (4,4 kvm).
-Stue/Kjøkken (14,7 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

### Nyere håndverkstjenester

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.7.2026 | Erik Abelsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 189 | 422 | | 9 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Myrdalsvegen 32 F

**Hjemmelshaver**
Solnørdal Ann Kristin Nordang, Solnørdal Dag

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 189 | 422 | | 9 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Myrdalsvegen 32 F

**Hjemmelshaver**
Solnørdal Ann Kristin Nordang, Solnørdal Dag

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 29.07.2026 | Egenerklæring er gjennomgått | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.07.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Åsane | Oppdragsnr. | 136260061 |
| Addresse | Myrdalsvegen 32 F | | |
| Postnr. | 5130 | Sted | NYBORG |
| Selgers navn | Ann K Nordang Solnørdal | | |
| Selgers navn | Dag Solnørdal | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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 21.07.2026

Signert av *Ann K Nordang Solnørdal*

Signert av *Dag Solnørdal*

Initialer selger:
A K
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vikebø & Jørgensen Åsane AS
Privatmegleren Åsane v/Glenn Sivertsen
Jon Smørs Gate 11, 5011 BERGEN
E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 136260061 . Vår ref.: 6370-1-009 Dato: 15.07.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Lonaparken 1 |
| Organisasjonsnr: | 918307109 |
| Seksjonseier: | Solnørdal, Ann Kristin Nordang |
| Medeier: | Solnørdal, Dag |
| Leilighetsnummer: | 009 |
| Adresse: | Myrdalsvegen 32 F, 5130 NYBORG |
| Seksjonsnummer: | 9 |
| 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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 757,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Kabel-tv | 528,00 | |
| Felleskostnader | 1 229,00 | |

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: | 242,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 6 600,- |
| 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)<br>(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 til årsmøte 2026 for SAMEIET LONAPARKEN 1

**Organisasjonsnummer:** 918307109
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Kulturhuset i Åsane.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Erik Hellebø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Westerås og Tom Dale er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Dyrehold i Sameiet Lonaparken 1 - Endring av husordensregler

**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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslo å sette inn en setning som presiserte at et eventuelt vedtak i tråd med forslaget skulle være gjeldende fra dags dato og ikke ha tilbakevirkende kraft. Det ble likevel foreslått å utsette saken. Ved forslag om

utsettelse skal  dette gjennom en avstemming i årsmøtet. Det ble ikke gjort, men styret valgte likevel å utsette saken og ta den til videre bearbeidelse i styret - før ny framlegging i årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Monica  Hamre

Følgende stilte til valg:
Monica  Hamre

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Karen  Erdal
Andréa  Nygue

Følgende stilte til valg:
Karen  Erdal
Andréa  Nygue

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kristin Heldal  Karlsen
Dag  Solnørdal

Følgende stilte til valg:
Kristin Heldal  Karlsen
Dag  Solnørdal

**Valgkomite (1 år)**

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
. .

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

# Vedtekter for Realsameiet Lonapark Anlegg

(revidert og gjeldende fra og med Årsmøte 2026)

## § 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).

Kostnadene til drift og vedlikehold av varmesentralen med tilhørende rørstrekk fordeles etter antall boenheter:

Realsameiet Lonaparken Anlegg: 293/539

Sameiet Landsbyen : 71/539

Sameiet Gartnerløkken 1: 42/539

Sameiet Gartnerløkken 2: 53/539

Sameiet Gartnerløkken 3: 80/539

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 adepunkt. 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.

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Lonaparken 1
(org. nr. 918 307 109)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøte 29. august 2016, 20. april 2017, 15. mars 2018 og 12. mai 2020.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Lonaparken 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.11.2016.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 189, bnr. 422 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 LonaPark Anlegg (parkering og boder) og felles uteareal
Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i realsameiet "LonaPark Anlegg" (Realsameiet), som eier anleggseiendom gnr. 189, bnr. 422.

Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (Velforening) som skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.) med gnr. 189 bnr. 422 i hele LonaParken.

Sameiet og den enkelte sameier er bundet av Realsameiets og Velforeningen sine vedtekter. Den enkelte sameier er bundet av Realsameiets eventuelle ordensregler for bruk av eiendommen.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### 2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og bod

Alle sameierne får eksklusiv bruksrett til egen bod. Rettighetshaverne til parkeringsplass i sameiet får bruksrett til egen parkeringsplass.

Parkeringsplasser og boder ligger i LonaPark Anlegg og reguleres etter Realsameiets vedtekter (se punkt 1-3).

## 3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Et eller flere trappehus for rettighetshaverne i Realsameiet vil ligge på sameiets fellesareal. Sameiet gir rettighetshaverne i Realsameiet rett til bruk av fellesarealet for tilkomst til trappehus.

### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets

felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter leilighetens opprinnelige areal i tråd med oversikten tatt inn som vedlegg til disse vedtekter med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på LonaPark Anlegg, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

### 5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år. 4 styremedlemmer velges for to år, hvor vekselvis 2 står for valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(4) Styreleder er sameiets representant i styret i Realsameiet og Velforeningen. Styreleder har kun fullmakt i Realsameiet og i Velforeningen i saker som vedrører vanlig drift og vedlikehold av mindre betydning. I andre saker skal styret i sameiet evt. sameiemøte avgjøre, se punkt 7-2 og 8-7.

### 7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i Realsameiet og Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og sameiermøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Realsameiet og Velforeningen.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 8. Sameiermøtet

### 8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på sameiermøtet**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## 9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

### 9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### 9-2 Mindretallsvern

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

## 10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

**VEDTEKTER**
**for**
**LONAPARKEN DRIFTSFORENING**

## § 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

## § 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 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 ett styremedlem 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.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 13.09.2023)

## § 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, tekniske rom og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen ett teknisk rom som også skal betjene 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.

## § 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 med revisorgodkjenning skal legges frem som orientering for alle sameierne på de respektive eierseksjonssameienes årsmøter

## § 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.

**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, ordinært årsmøte 05.06.2025 og ordinært årsmøte 2026.

## § 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 til stede.
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 vstemminger 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. Det enkelte eierseksjonssameiestyre kan velge en vara for styreleder. Denne stiller med samme fullmakt som eierseksjonssameiets styreleder. Eierseksjonssameiene er selv ansvarlig for varamedlemmets godtgjørelse

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.

Styrelederververvet 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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/15087-9
Saksbehandler: Randi Vee
Dato: 11.05.2023

# FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 189 Bnr 373

Adresse : Lonaparken

Tiltakshaver : BONAVA NORGE AS

Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.03.2023 og tilleggsopplysninger mottatt 26.04.2023, rammetillatelse datert 27.09.2013 og tillatelse til endring datert 03.06.2014, 15.05.2015, 06.08.2015 og midlertidig dispensasjon datert 11.03.2016.

**VEDTAK**
Det gis ferdigattest for oppføring av oppføring av 2 boligblokker på hhv. 5 og 7 etasjer, som består av 101 boenheter og har totalt bruksareal på 9883,5 m2, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

**Randi Vee**
*saksbehandler*

**Glenn Magne Kristensen**
*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: BONAVA NORGE AS, Fantoftvegen 2, 5072 BERGEN

| Generelle bestemmelser: | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 189/422/0/0
Utlistet 17. juli 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 |
| 64430000 | 35 | Åsane. Gnr 188 bnr 492 mfl., Myrdal Idrettspark | 3 | 202226268 |
| 65260000 | 35 | ÅSANE. GNR 189 BNR 215 MFL., NYE ÅSANE VIDEREGÅENDE SKOLE OG KULTURHUS | 3 | 201822455 |
| 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 17. juli 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

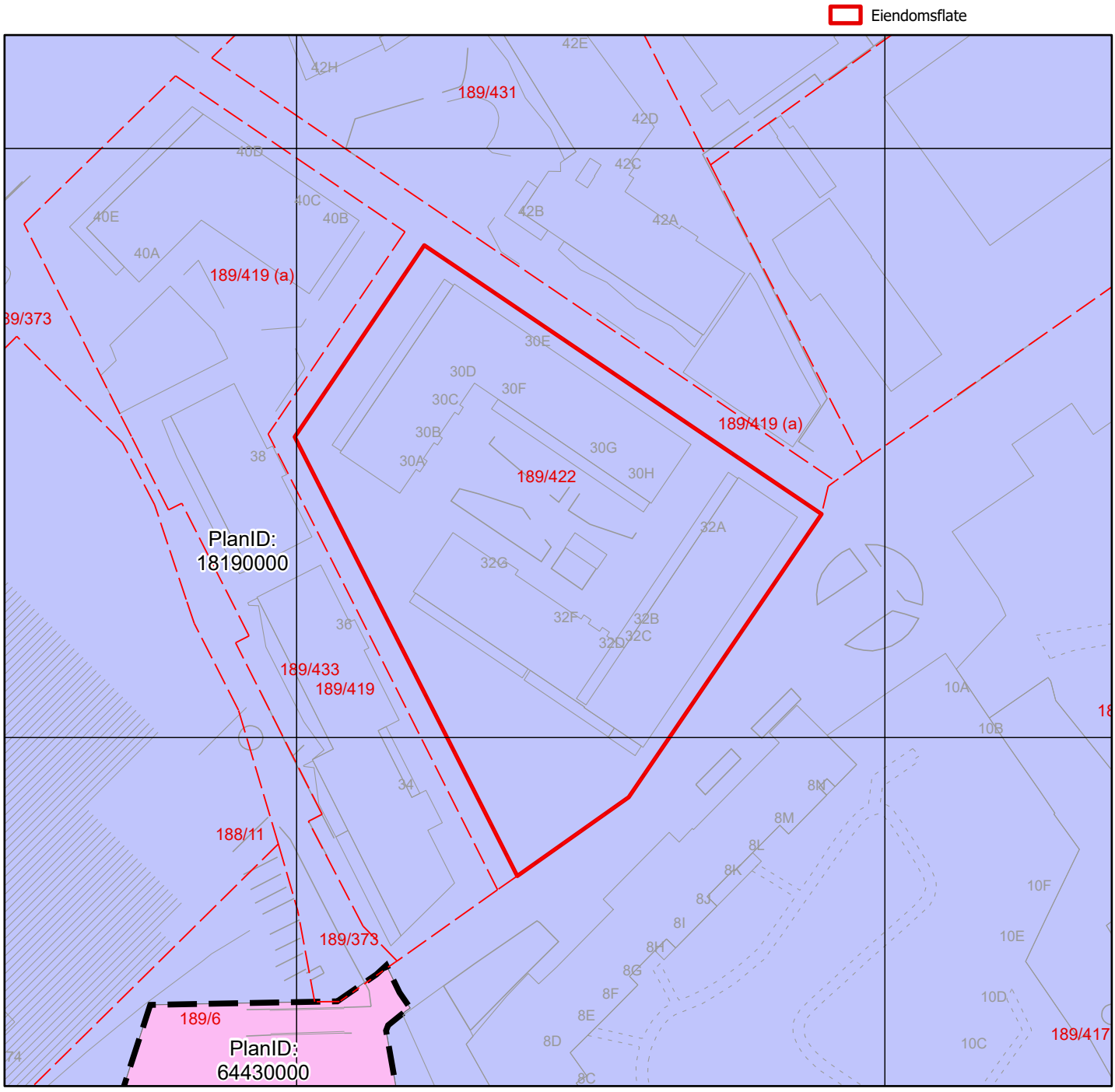
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Dato: 17.07.2026 Adresse: Myrdalsvegen 32F 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

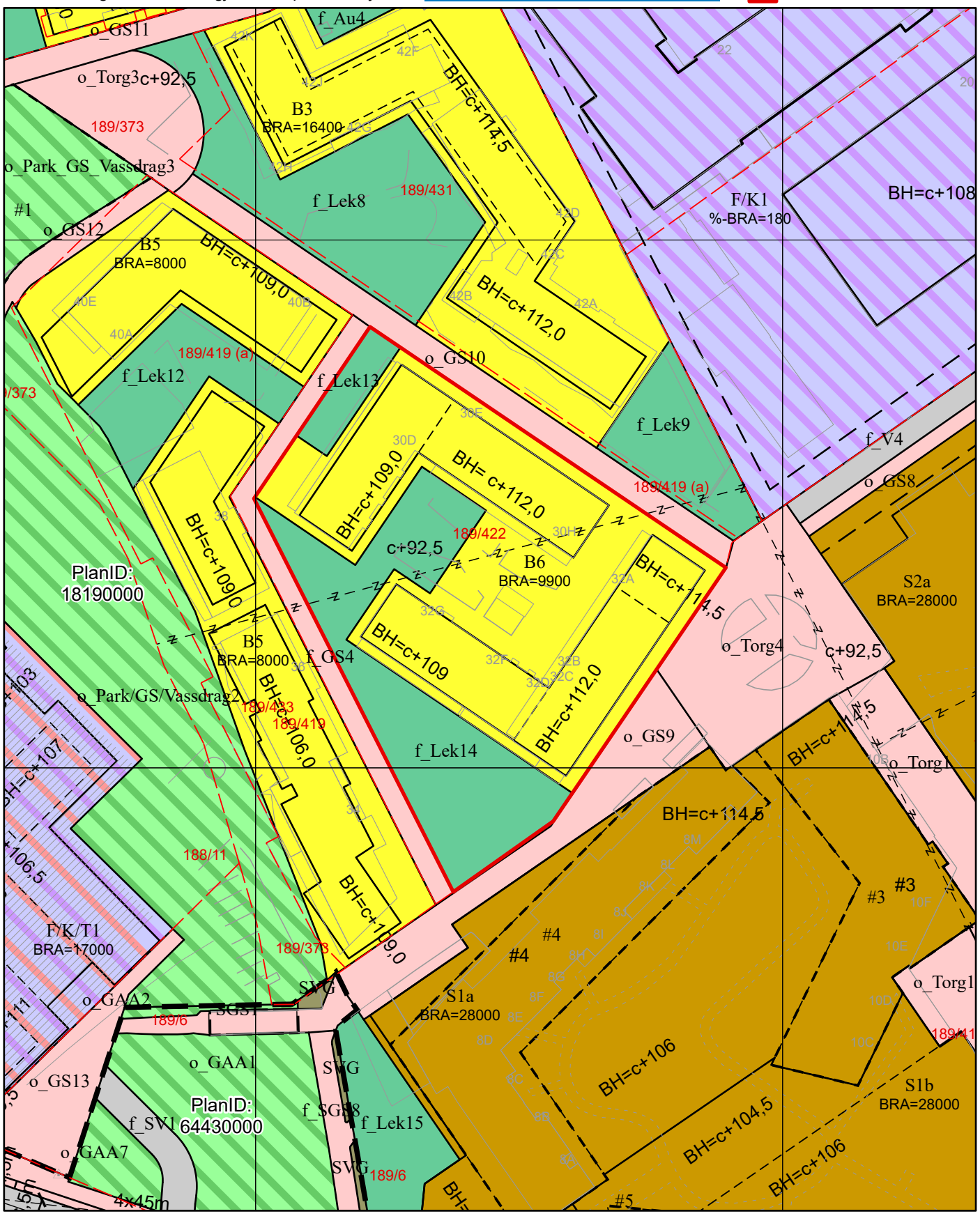
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Dato: 17.07.2026 Adresse: Myrdalsvegen 32F m.fl.

N

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

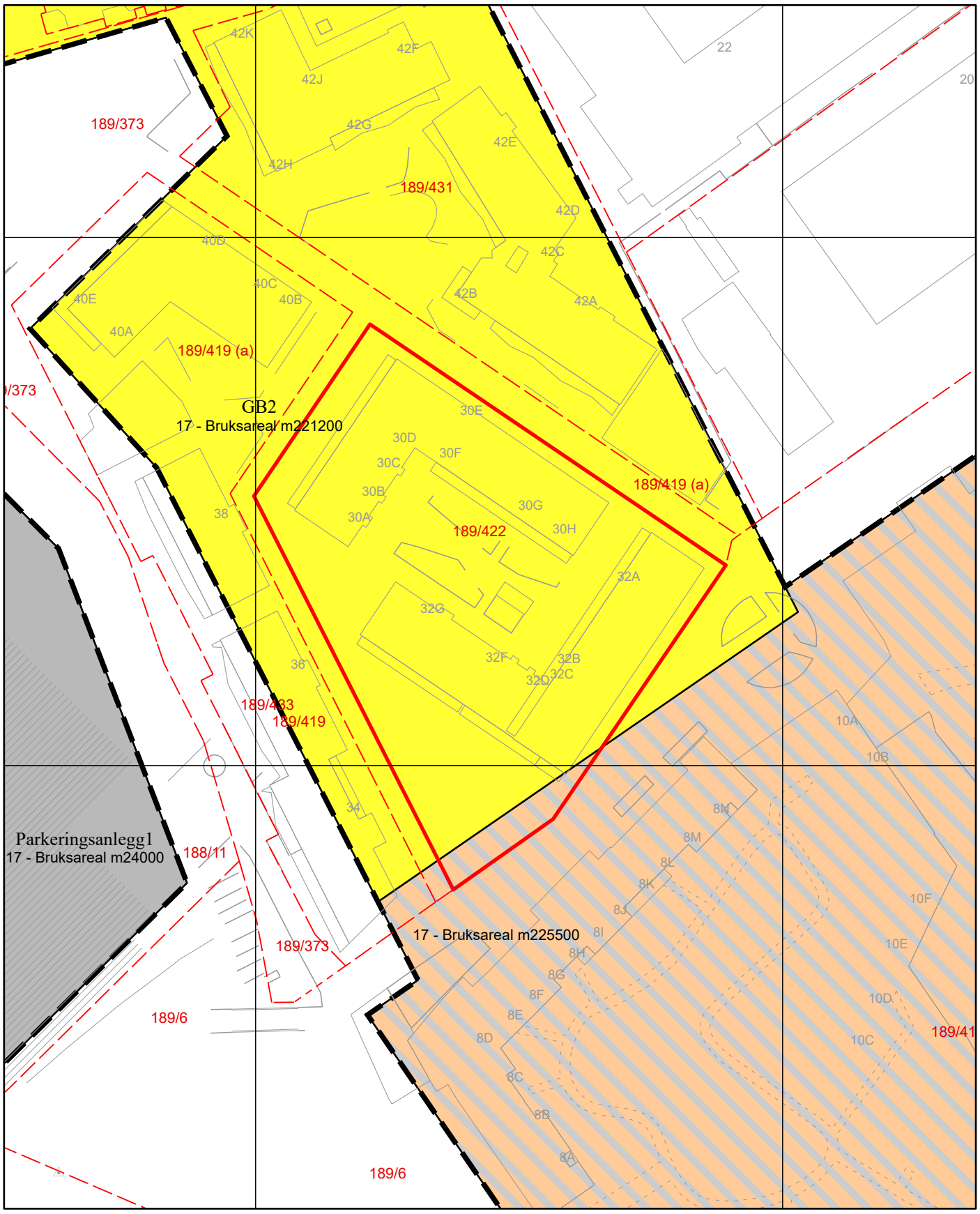
# Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Dato: 17.07.2026 Adresse: Myrdalsvegen 32F m.fl.

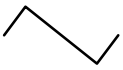
PlanID(er): 18190000

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

BERGEN KOMMUNE

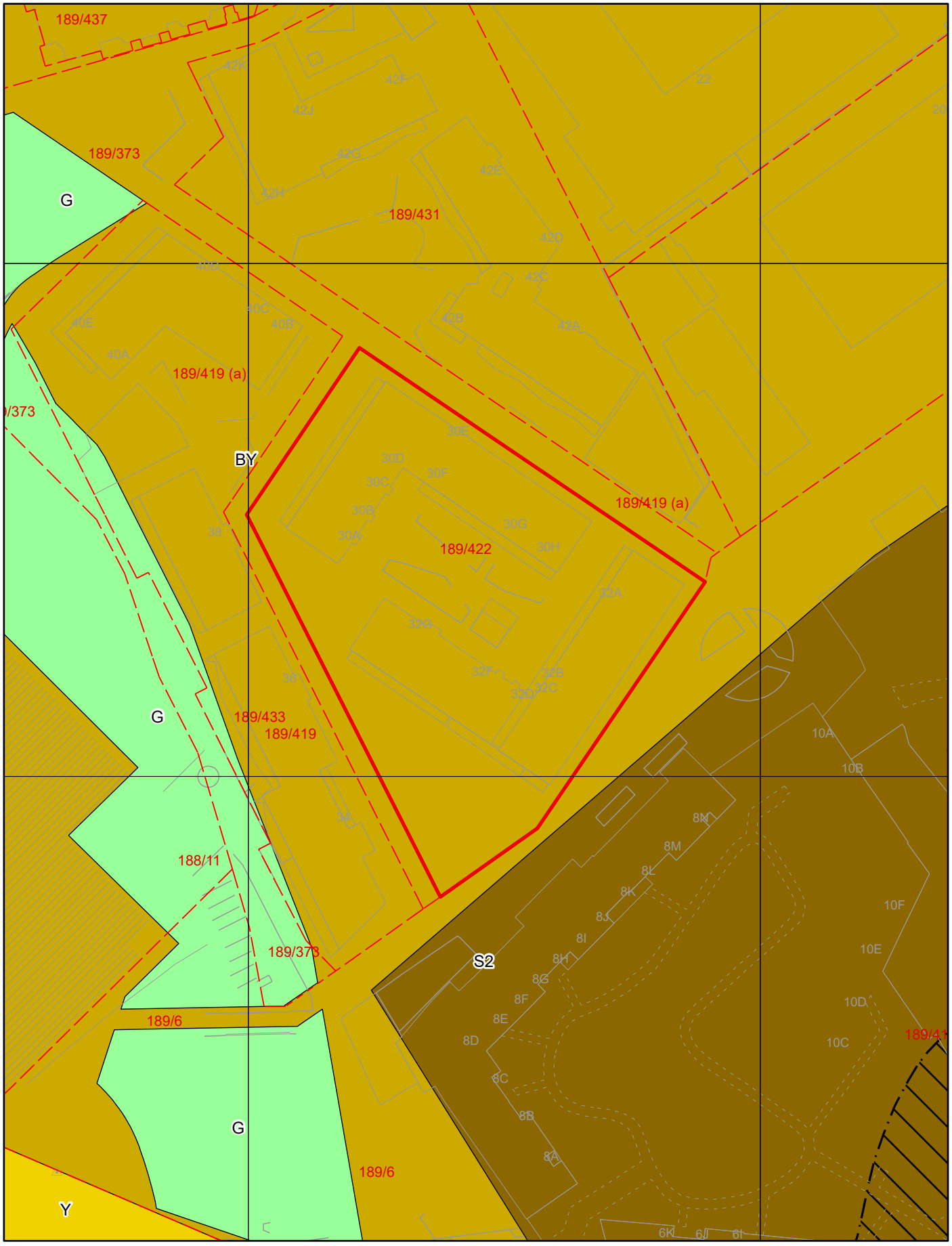
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Adresse: Myrdalsvegen 32F 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: 17.07.2026

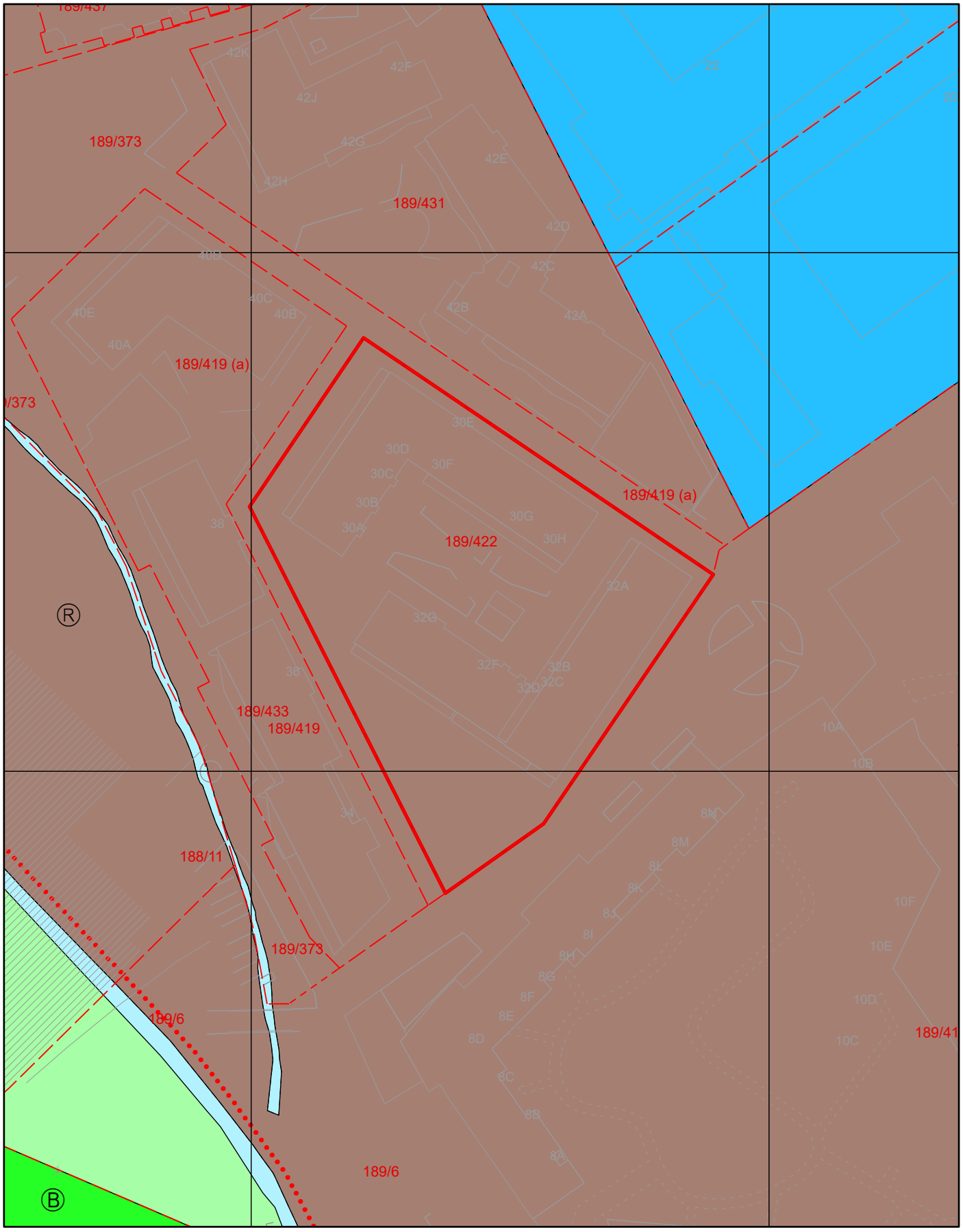
Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/422
Adresse: Myrdalsvegen 32F m.fl.

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

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/422/0/9
Adresse: Myrdalsvegen 32F, 5130 NYBORG

N




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

# 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 32 F, 5130 Nyborg
Gnr. 189, Bnr. 422, Snr. 9, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
136260061


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Åsane

**Saksbehandler:** Glenn Sivertsen

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 920 13 991

**E-post:** glenn.sivertsen@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.

---