PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NORDRE SKOGVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

Husordensregler

Årsberetning

Protokoll fra sameiermøte

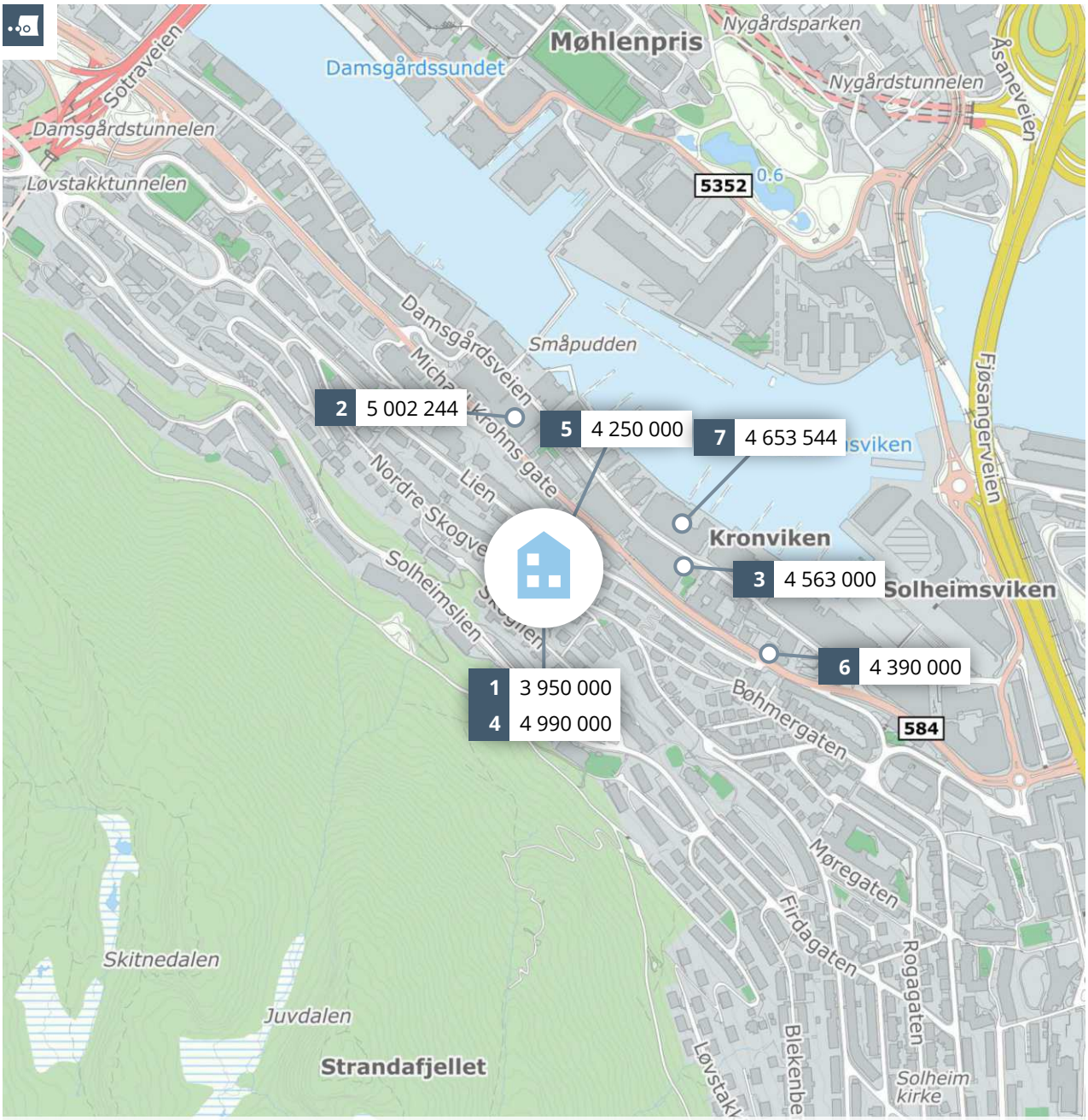
Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

NORDRE SKOGVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 07.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Skogveien 11, 5057 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 158 BNR 650 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KROHNVIKEN

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	83 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	4 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	3 014
Formue	48 452
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

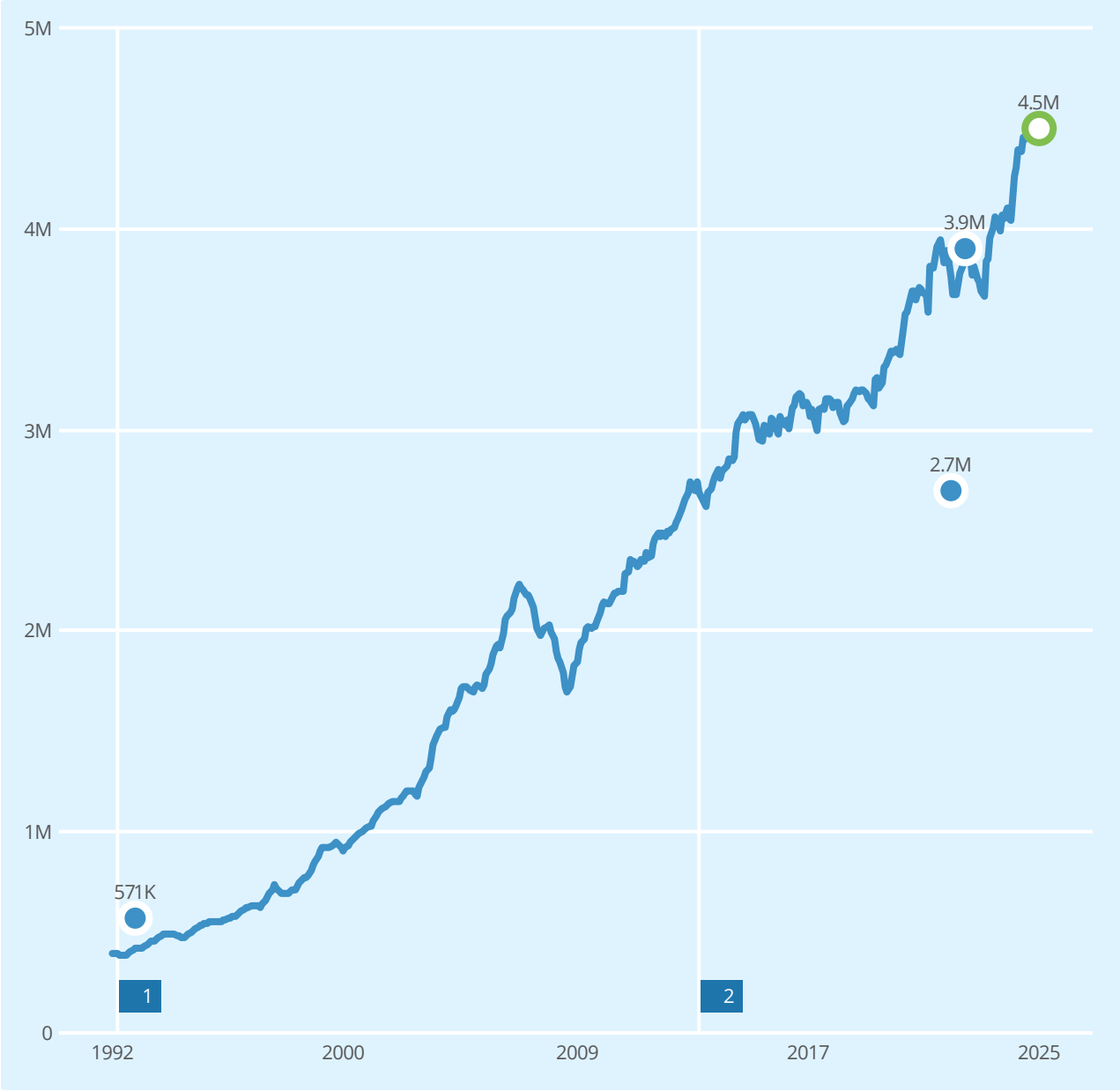
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Skogveien 11				17.09.2025	3 390 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**73 148**
	54 m²	1993	1. etg	1 sov						
2	Michael Krohns gate 63				24.09.2025	4 800 000	**5 000 000**	2 244	5 002 244	**87 759**
	57 m²	2019	7. etg	2 sov						
3	Damsgårdsveien 40				26.09.2025	4 290 000	**4 560 000**	3 000	4 563 000	**81 482**
	56 m²	2017	2. etg	1 sov						
4	Nordre Skogveien 11				02.07.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**76 769**
	65 m²	1992	3. etg	2 sov						
5	Lien 7				31.10.2025	4 200 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**83 333**
	51 m²	1914	2. etg	2 sov						
6	Michael Krohns gate 23				27.10.2025	4 390 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**93 404**
	47 m²	1927	4. etg	3 sov						
7	Damsgårdsveien 35				01.08.2024	4 190 000	**4 650 000**	3 544	4 653 544	**96 949**
	48 m²	2016	4. etg	1 sov						

Leiligheten har meget god beliggenhet i et attraktivt område like ved sentrum som har hatt en fantastisk utvikling de siste årene. Området er populært grunnet fredelige omgivelser med både fjord og fjell rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten ligger høyt og fritt i tredje etasje med skrånende terreng i front. Det gjør at leiligheten er skjermet og usjenert, samtidig som det er fint utsikt mot sentrum med både Fløyen, Ulriken og et lite glimt av Byfjorden i bakgrunnen. Leiligheten befinner seg i en rolig tilbaketrukket gate med lite trafikk hvor du merker lite til den svært sentrale beliggenheten. De fredelige omgivelsene nytes til det fulle på den 7,3 kvm store balkongen. Leiligheten har sentral beliggenhet med kort vei til "alt". Leiligheten består av entre, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og innglasset altan.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

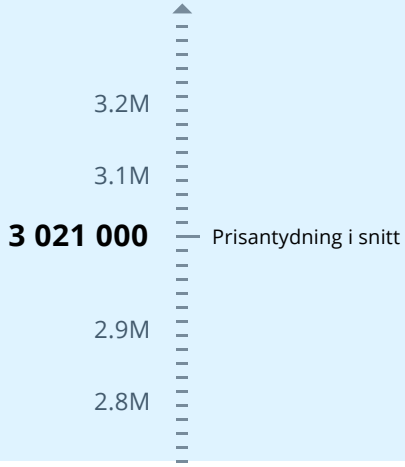
1 Blokk

2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.04.2023	25.04.2023	26.05.2023	3 250 000	3 900 000	0	3 900 000
10.10.2022	18.10.2022	05.12.2022	2 550 000	2 700 000	0	2 700 000
03.05.1993		03.05.1993	-	571 000	-	571 000

Leiligheter til salgs i KROHNVIKEN grunnkrets nå

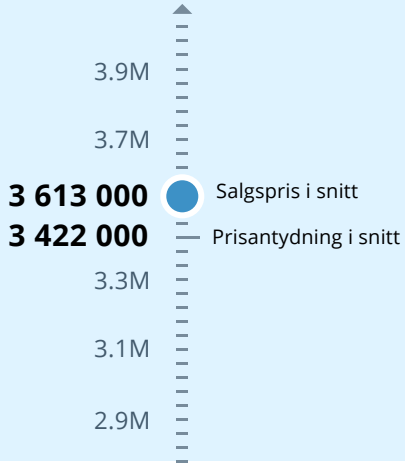
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i KROHNVIKEN grunnkrets siste 6 mnd

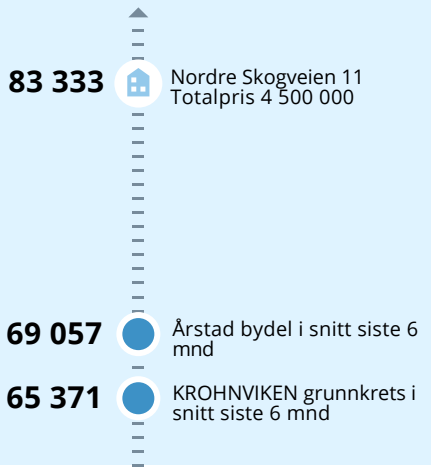
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 7.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Nordre Skogveien 11
5057 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1992
Hovedbygg BRA:	61 m^2
Hovedbygg BRA-i:	54 m^2
Sum alle bygg BRA:	65 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Nordre Skogveien 11
5057 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38290

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.12.2025

Rapportdato
4.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Oda Medhus**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordre Skogveien 11, 5057 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	158	Bruksnr:	650	Festenr:	
Seksjonsnr:	24	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1992**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskille i betong.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: tidligere eier).
2023:
- Bad oppgradert.
- Elanlegget oppgradert.
- Nytt sikringsskap.
- Ny kjøkkeninnredning fra Ikea. - Lagt nye gulv.
- Utvidet kjøkken.
- Overflater oppgradert.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1992 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	61	54	0	7	0
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**65**	**54**	**4**	**7**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	61	54	0	7	0
Totalt m²	**61**	**54**	**0**	**7**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	61	54	7	Entré (7,4m2). Bad (5,7m2). Stue/kjøkken (31m2). Soverom (8,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,39m.	BRA-b: Innglasset balkong (7,3m2).
Totalt m²	**61**	**54**	**7**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	4	0	4		Bod (4,3m2).
Totalt m²	**4**	**0**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført mellom 2012 og 2014, opplyst fra tidligere eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Nordvendt balkong på ca. 7,3m2 er oppført i betong og stålkonstruksjoner.
Rekkverk med glass og dekket er i betong.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Det er ikke mulig å låse glassfelt, dette anbefales å etableres.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate i B-30. Vinduer og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skyvedør er datostemplet 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Skyvedør (TG 1):
Dør vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Karmer og glasslister er værslitte.
Det registreres noe oppsprukket trevirke og malingsavskalling.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger av eldre vindu/dør i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er opplyst fra tidligere selger om at det er gjort endringer på planløsningen.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlige deler av innvendige avløpsrør og sluk er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Kobber rør inn til leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rør i rør system etablert i 2023.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert i entré.
Hovedstoppekran plassert ved varmtvannsbereder på kjøkkenet.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk TG-1

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedbryter.
- 10 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Samsvarserklæring datert til 12.04.2023 fremvist.
På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert i et kar på gulv.	
Årstall	
2023	
Størrelse	
101 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ifølge tidligere eier er det fast tilkobling av elpunkt.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Det anbefales å etablere bedre tilkomst til varmtvannsbereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vifte i skap på kjøkkenet skiftet i 2018, ikke fremvist dokumnetasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon via luftespalter i ventiler i vindu.

Anlegget virker å fungere som tiltenkt på befaringsdagen.
Det anbefales service/rengjøring av ventilasjon.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Gulvet har fall til sluk.
40mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Nedsenket dusjsone med fall til sluk.¨
13mm fall fra dør til sluk, noe mindre enn 1:100 som er kravet, men vurderes slik at evt lekkasje vann ledes til sluk.
Det er 12mm oppkant/terskel kravet er 15mm ved fall mindre enn 1:100, anbefales å etablere terskel/oppkant på 15mm.
Gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gnag /entré mot bad.
Hulltaking er ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen og varmtvannsbereder.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74251005

Selger 1 navn
Oda Medhus

Gateadresse
Nordre Skogveien 11

Poststed	Postnr
BERGEN	5057

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74251005

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjå tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg utført 30.06.2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74251005

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74251005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74251005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Medhus	d7a34dbce01bd9bdcb25 20f2965b8c0469d4d035	05.12.2025 16:32:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74251005

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER

FOR

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

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

§ 1
SAMEIET OG DETS NAVN

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

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

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og eiendommens felles kostnader.

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

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

Enhver utleie og omdisponering av garasje, biloppstillingsplass, bod, balkong og øvrige fellesarealer skal godkjennes av sameiets styre og kan kun skje mellom husets beboere. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan kun endres ved 2/3-dels flertall blant seksjonseierne. Avtalen kan heller ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

§ 3
SAMEIERNES ANSVAR

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene fordelt etter bestemmelsen i § 4. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig iht. sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65 § 30. Videre er den enkelte sameier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom husbankens bestemmelser, bygningsloven og byggeforskriftene følges.

§ 4
FELLESKOSTNADER

Eiendommens felleskostnader fordeles slik mellom seksjonseierne:

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

b. Alle andre kostnader fordeles etter sameiebrøken.

§ 5
VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7
STYRET

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

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

§ 8
STYRETS VEDTAK

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

§ 9
FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

§ 10
ÅRSMØTE

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTET

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

§ 12
MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

§ 13
OM ÅRSMØTET

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

§ 14
REVISOR

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

§ 15
MISLIGHOLD

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

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

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

§ 16
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 17
LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.

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

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

§ 18
PARKERINGSPLASS FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

§ 19
LÅSSYLINDER OG NØKLER

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

§ 20
FORRETNINGSFØRER FOR SAMEIET

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

Retten skal gjelde i 5 år etter konvertering av Husbanklån, hvoretter forretningsføreravtalen kan fornyes eller oppsies med 3 måneders varsel til utløpet av et kalenderår.

§ 21
VEDTEKTENE

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

Vedtektenes § 1 siste avsnitt og § 10 annet avsnitt ble endret ved sameiermøtet 29.3.1993. § 7 første og annet avsnitt ble endret ved sameiermøtet 20.4.2006. Tidligere § 15 er vedtatt opphevet av ekstraordinært sameiermøte 25.6.2012. Tidligere §§ 16-20 er endret til §§ 16-19. § 3 endret på ekstraordinært årsmøte 12.12.2012. § 2 fjerde avsnitt ble endret på ordinært sameiermøte 2015. Ny § 18 ble vedtatt på samme møte, og tidligere §§ 18-19 ble endret til §§ 19-20. Vedtektene ble endret på årsmøtet 15.5.2018 i forbindelse med ny eierseksjonslov.

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Under Løvstakken

1. Generelt

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

2.7. Vask av bil er ikke tillatt på fellesområdene.

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

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Dyrehold

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

5. Avfallshåndtering

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

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

6. Vask og tørk av tøy

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

7. Bilplasser og garasjeanlegg

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

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

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

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

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

8. Systemnøkler og -sylindere

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

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

9. Alarm i underetasjen

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

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

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

10. Innlåsingstjeneste

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

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

11. Oljing av inngangsdør til egen leilighet

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

12. Brannforebyggende sikkerhet

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

13. Antenner

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

14. Overdragelse og utleie av leilighet

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

15. Meldinger og henvendelser

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

16. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

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

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

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

17. Annet

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

Sameiet Under Løvstakken
Nordre Skogveien 11
5057 Bergen

9. april 2025

Seksjonseierne og leietakerne
Sameiet Under Løvstakken
Nordre Skogveien 11

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

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

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

Saksliste:

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

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

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

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

Leiv Egil Breivik (sign.)
styreleder

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

.

RAPPORT 2024

fra styret for

Sameiet Under Løvstakken

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Under Løvstakken.

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

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

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

Styrets sammensetning:

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

Sameiet har ingen andre utvalg.

2.2. Møtevirksomhet

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

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

2.3. Saker som har vært behandlet

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

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

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

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

2.3.1 Tiltak mot fukt i bodavdelingen

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

2.3.2 Vedlikehold/Vasking av balkongvinduer og karmer

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

2.3.3 Åpning av balkongvinduene

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

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

2.3.4 Maling av heisen

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

2.3.5. Høytrykksvasking og maling

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

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

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

2.3.7. Seksjonseiers plikter ved salg og utleie av seksjonen

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

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

2.3.8. Bruk av juridisk ekspertise og rettsvesenet

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

2.4. Saker under arbeid og planlegging

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

2.4.1. Måling av radonnivået i sameiet

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Arbeid for å skape et miljøriktig sameie

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

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

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

2.4.5. Dugnad

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

3. Sameiets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er KPMG.

3.2. Sameiets eiendomsmasse og forsikring

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

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

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

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

3.3. Økonomi

3.3.1. Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

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

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

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

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

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

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

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

8. Likestilling

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

9. Forurensning av det ytre miljø

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

Bergen, 11.03.2025

Leiv Egil Breivik (sign.)
styreleder

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

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

Til årsmøtet i Sameiet under Løvstakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Sameiet Under Løvstakken
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Under Løvstakken

Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Under Løvstakken
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Under Løvstakken
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Sameiet Under Løvstakken

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,12

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Andre eiendeler

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Vedlikehold

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-0187 - Årsop...

Name	Date
Breivik, Leiv Egil	2025-03-11

Identification

bankID Breivik, Leiv Egil

Name	Date
Rye, Terje Wilfred	2025-03-12

Identification

bankID Rye, Terje Wilfred

Name	Date
Løfsnæs, Mia Hanssen	2025-03-11

Identification

bankID Løfsnæs, Mia Hanssen

SIGNICAT

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

Vedlegg 1

FULLMAKT

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

Fullmakten gjelder seksjon nr. ……

Sted Dato Underskrift

Vedlegg 5

Sak 4. Honorar til styremedlemmene og varamedlem

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

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

Forslag til vedtak:

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

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

Vedlegg 6

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

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

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

Totalt 27 timer.

Mvh
Øystein Rasmussen

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

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

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

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

Vedlegg 7

Sak 6. Valg

Det vises til § 7 i sameiets vedtekter:

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

Styret har i siste periode bestått av:

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

Øystein Rasmussen har vært varamedlem.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

I SAMEIET UNDER LØVSTAKKEN

Sted: Menighetssalen, St. Markus kirke, Lien 45

Dato: Mandag 23 april 2025 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Leiv Egil Breivik

Til stede fra styret: Leiv Egil Breivik

Terje Wilfred Rye

Mia Løfsnæs Grøneng

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 5

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 9

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Leiv Egil Breivik

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Mia Løfsnæs Grøneng

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

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

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

Styrets forslag:

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

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

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

Styrets forslag:

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

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

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

Møtet ble hevet kl. 18.30

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Malin H. Molvik

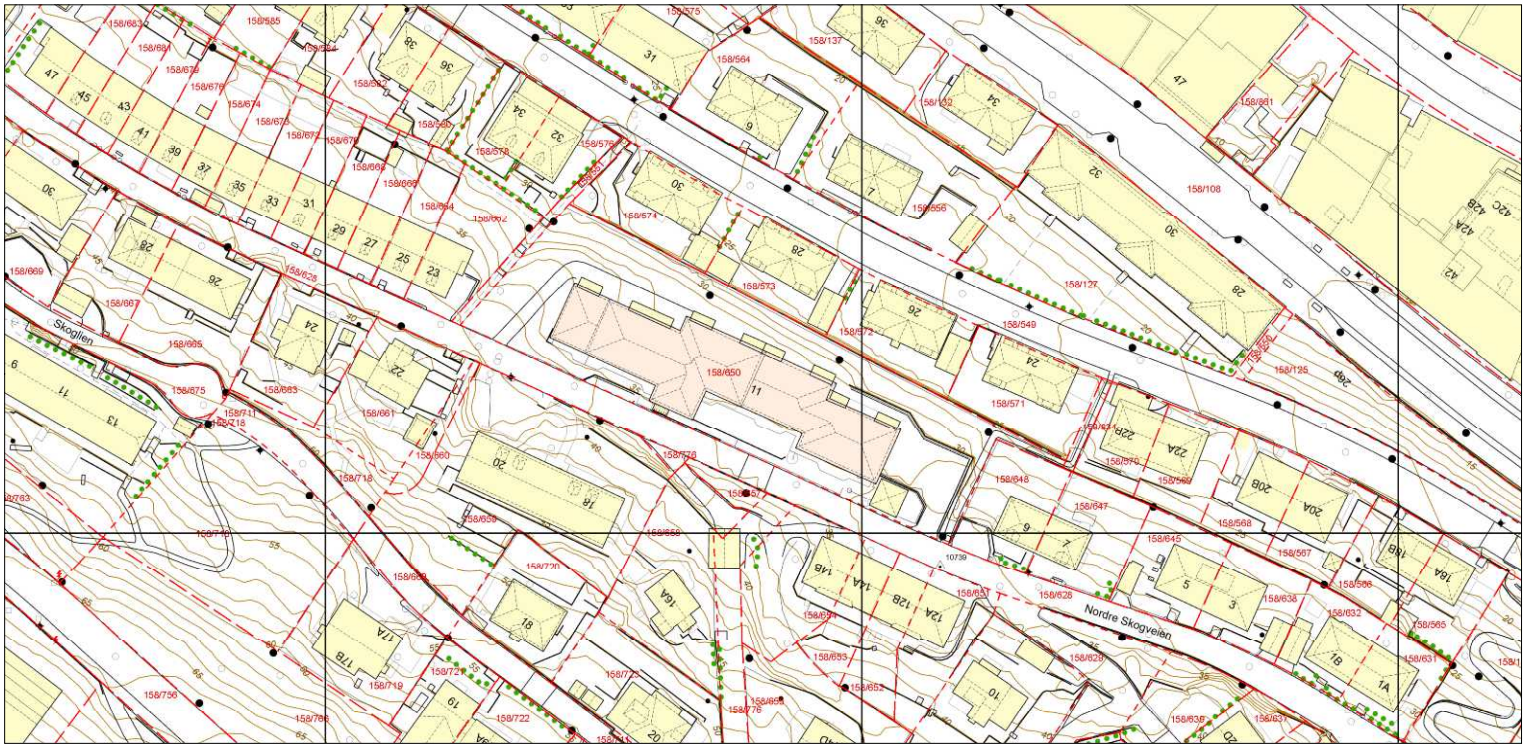
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 20.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/650/0/24
Adresse: Nordre Skogveien 11, 5057 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/650/0/24
Adresse: Nordre Skogveien 11, 5057 BERGEN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/650/0/0
Utlistet 21. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260737859	Grunneiendom	0	Ja	2 564,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.11.2025

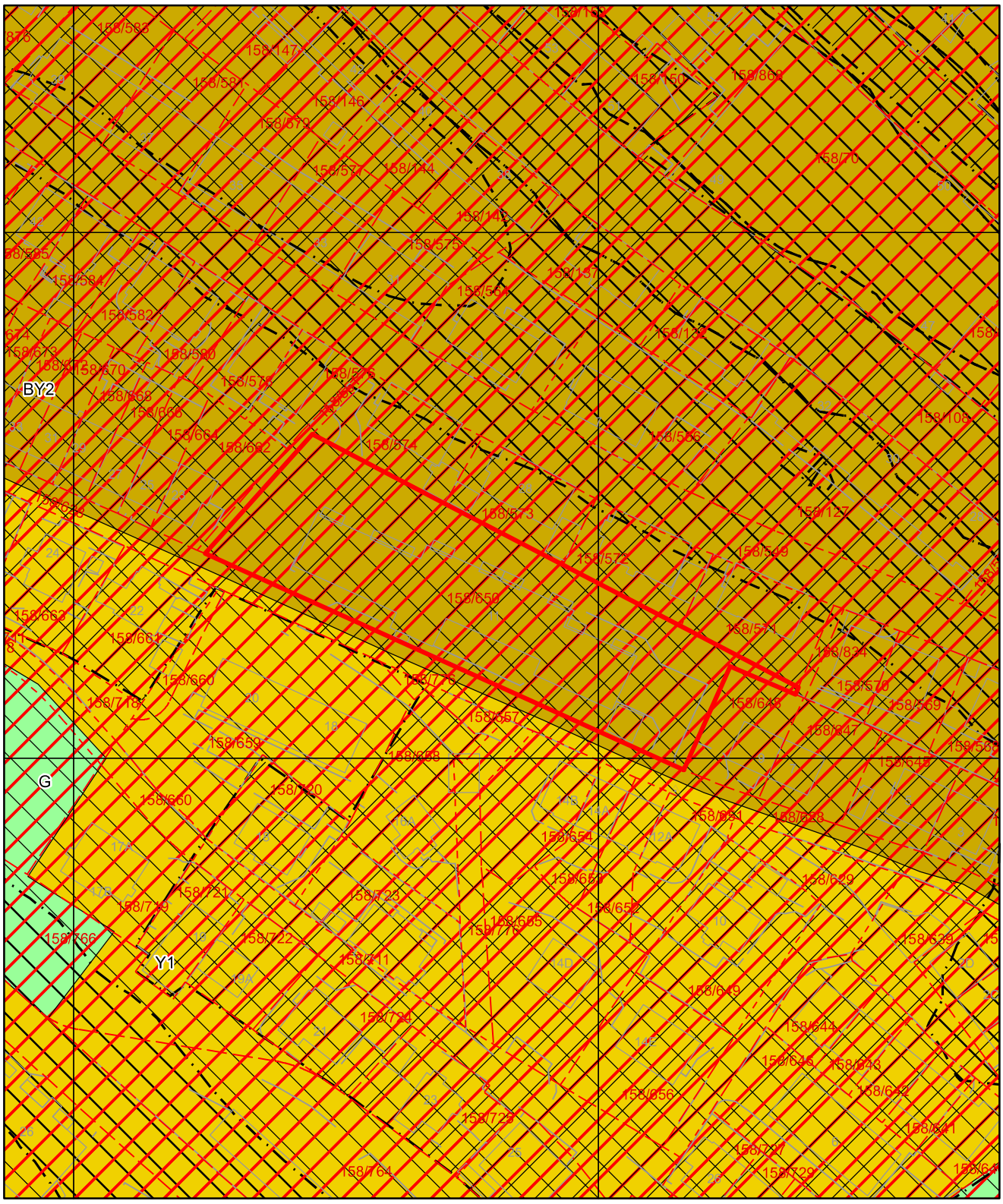
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/650/0/0
Adresse: Nordre Skogveien 11

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.11.2025

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

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

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:
Nordre Skogveien 11, 5057 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 650, Snr. 24, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74251005

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@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.
