PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

MYRDALSVEGEN 8 M

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Myrdalsvegen 8 M, 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189,189, bnr. 6,6, snr. 168,0

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 27.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-3117 **Referansenummer:** OC1925

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

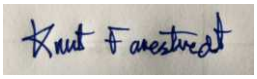
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leiligheten ligger i byggets 6 etasje.

Inneholder: Entre/gang, toalettrom, 2 stk. soverom, omkledningsrom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Utgang til takterrasse/altan på 62 m² fra stue og ett soverom, samt til altan på 5 m² ved inngangsparti.

Moderne leilighet med funksjonell planløsning.
Noen mindre beskrevne avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på 5 m² i u-etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

AKTUELL EIENDOM

Horisont er et bolig- og kjøpesenterkompleks fra 2015, med kjøpesenter i de to nederste etasjene og 170 boliger på taket, fordelt på fire byggetrinn.

Grunnmur, såle og fundamenter av betong.
Bærende konstruksjoner av betong og stål.
Kledd med fasadeplater og trekledning.
Flat tak konstruksjon tekket med membrantekking.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomtearealet er opparbeidet tun mellom bygningene med plen, bed og sittegrupper mm.

Sentral beliggenhet over Horisont kjøpesenter i Åsane.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

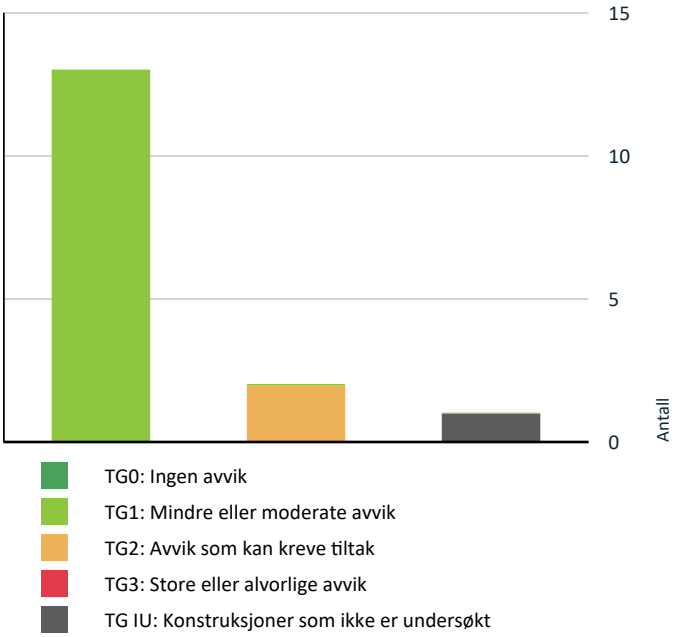
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

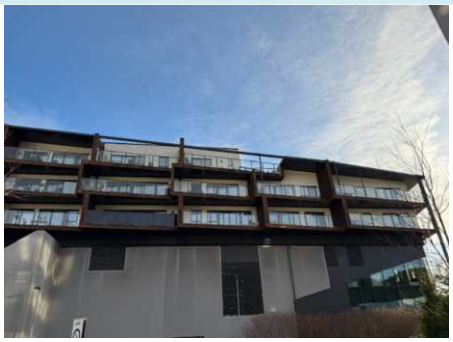
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > 6. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 6. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 1 Ytterdører

Ytterdør: Slett huntonit dørblad.
Terrassedører: Skyvedører med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse/altan på 62 m² av stålkonstruksjon, tekket med asfaltpapp under terrassebord. Rekkverk av glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1 stavs eik parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Malt platekledning i tak med spotlights. Gulv-varme. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulv-varme.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring)
eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktsøk i vegg er ikke utført da eier ikke ønsket dette.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplatenedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramisk platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.
Kjøle-/fryseskap i børstet stål.
1 stavs eik parkett på gulv, malte overflater på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulv-varme. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendig vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Filter er opplyst å ha blitt skiftet årlig.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulv-varme i stue, toalettrom og bad.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info:
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

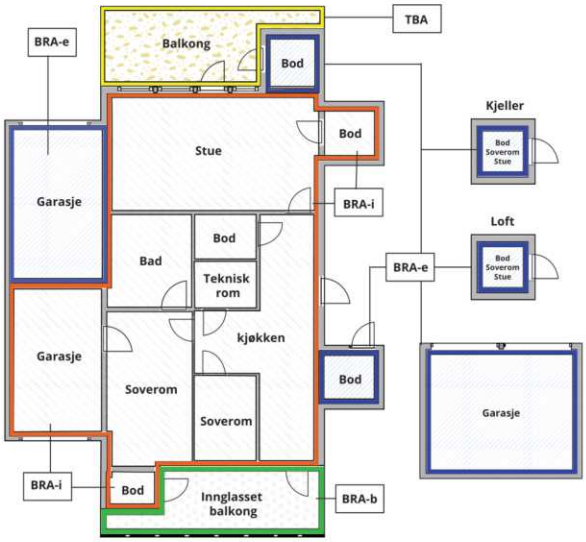
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		5		5	
6. etasje	107			107	67
SUM	**107**	**5**			**67**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		1 stk. ekstern bod	
6. etasje	Entré/gang, toalettrom, 2 stk. soverom, omkledningsrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, utgang til takterrasse/altan på 62 m² fra stue og fra ett soverom, samt til altan på 5 m² ved inngangsparti		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
• 1 stk. ekstern bod 5,00 m² (BRA-e)

6. etasje.
• Entre/gang 13,80 m²
• Toalettrom 2,80 m²
• Soverom 8,80 m²
• Omkledningsrom 3,00 m²
• Bad/vaskerom 6,30 m²
• Soverom 13,40 m²
• Stue/kjøkken 53,70 m²

• Takterrasse/altan på 62,00 m² (TBA)
• Altan på 5,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	107	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Bjarne Johan Øen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	6		168		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Myrdalsvegen 8 M

Hjemmelshaver
Bjø Holding AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	6	0	0	35633.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myrdalsvegen 8 M

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet over Horisont kjøpesenter i Åsane.
Gangavstand til Åsane senter med alle servicetilbud og fasiliteter, samt Ikea, Gullgruven og Vestlandshallen.
I umiddelbar nærhet ligger barne- og ungdomsskole, barnehager, lekeplass og idrettshall.

Om tomten

Beskrevet tomteareal er felles for sameiet.
Opparbeidet tun mellom bygningene med plen og sittegrupper mm.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker\ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og i etterkant	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OC1925

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74251008

Selger 1 navn
Bjarne Johan Øen

Gateadresse
Myrdalsvegen 8 M

Poststed	Postnr
Nyborg	5130

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74251008

Tilleggskommentar

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

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: 74251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

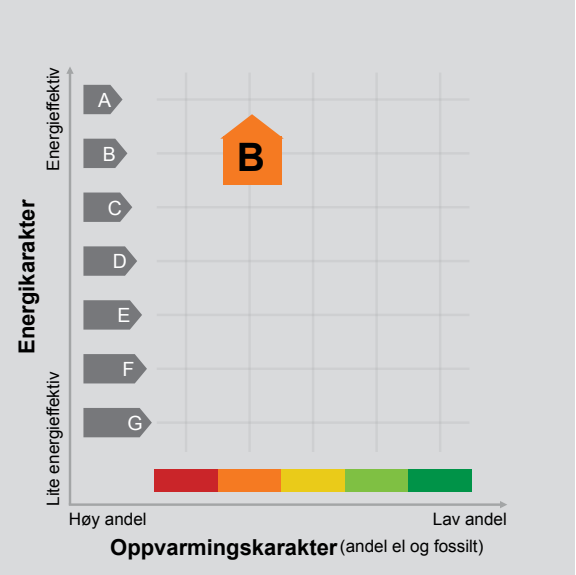
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Johan Øen	52f42d1d50cab66b50b9c2e87a0210e912e66b42	28.11.2025 10:49:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74251008

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalsvegen 8M
Postnummer	5130
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	168
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300375132
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-193680
Dato	27.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HORISONT

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Horisont, beliggende på eiendommen gnr. 189 bnr. 6 i Bergen kommune.

Eiendommen består av et bygg oppført i 2014/2015 med 6 etasjer til bolig- og næringsformål, hvorav:

1. 1. og 2. etasje består av en næringsseksjon og fellesarealer;
2. 3. til 6. etasje består av boligseksjoner og fellesarealer

Eiendommen er delt i 171 eierseksjoner innenfor sameiet, hvor seksjon 1 er en næringsseksjon og seksjon 2-171 er boligseksjoner. Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige sameiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse sameiernes eierbrøk. Næringsseksjonen er et kjøpesenter, og eiere av boligseksjoner i sameiet aksepterer at senteret kan ha åpent og varelevering kan skje på kvelder og i helgene som normalt for et kjøpesenter.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (hoveddelen) areal BRA.

Boder og parkeringsplasser for boligseksjonene og parkeringsplasser for næringsseksjonen er plassert i kjelleren, som ikke er del av eierseksjonssameiet. Kjelleren er opprettet som en såkalt anleggseiendom, med gnr. 189 bnr. 417 ("Anleggseiendommen"). Boligseksjonenes rett til bruk av parkeringsplassene og bodene skal sikres ved tinglyste erklæringer, som også regulerer deres ansvar for en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av Anleggseiendommen. Det er kun de eiere av boligseksjoner som har kjøpt og betalt for parkeringsplass i forbindelse med kjøp av sin seksjon som skal disponere parkeringsplass i Anleggseiendommen.

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver sameier, med de begrensninger som følger av punkt 2.4 under, full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av visse arealer og om dekning av kostnader relatert til disse:

AREAL – FARGEKODE	SAMEIERE SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal (eksempelvis gangarealer, trapp, heis, heissjakt, heismaskinrom, trappeoppganger, søppelrom) og andre tekniske anlegg/rom som bare er tilknyttet boligseksjonene. Markert med [*farge*] i Vedlegg 5 til 8.	Seksjon 2-171	Dekkes i sin helhet av seksjonene 2-171 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Fellesareal (tekniske rom) ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg som bare er tilknyttet næringsseksjonene, samt uteareal på bakkeplan markert på vedlagte tegning. Markert med [*farge*] i Vedlegg 3 til 4.	Seksjon 1	Dekkes i sin helhet av seksjonen 1.

2.3 Generelt

Eneretten til bruk som angitt i pkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer innenfor rammen av ESL § 6 andre ledd og fjerde ledd andre punktum. Dersom, og i den utstrekning, ESL § 6 skulle anses å være til hinder for dette, skal denne bruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter § 19 femte ledd, som kan endres ved vedtektsendring.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i pkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir sameierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av sameierne slik det fremgår av pkt 2.2.

Annen indre ombygging av fellesarealene kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL § 19 første og andre ledd. Punkt 3.5 tredje ledd gjelder tilsvarende.

Boligseksjonene og næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligdelen og næringsdelen. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran, og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere, dekkes av seksjonene over og under dekket/etasjeskillet, med lik andel (halvparten) på henholdsvis boligseksjonene samlet sett og næringsseksjonen. Tilsvarende ansvarsfordeling gjelder for arealer hvor enkelte sameiere har enerett til bruk i henhold til punkt 2.2. Eiere av boligseksjonene plikter å vise tilbørlig aktsomhet ved bruk av uteareal på taket av næringsseksjonen, herunder ikke foreta seg noe som kan skade dekket med membran.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Herunder omfattes vedlikehold av:

- egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen
- elektriske ledninger til og med egen sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av boligens vinduer
- rørføring fra stigeledning til og med sløyfenett for gulvvarme

Vedlikeholdsplikten omfatter også ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av seksjonens tilstøtende dekker/etasjeskiller. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller, dekkes av sameiet.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Unntatt fra ovennevnte fordeling er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet og som utgjør et fast beløp pr. seksjon (eksempelvis kabel-TV/bredbånd). Eventuell eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Utgifter til energileveranse fra energisentral i Anleggseiendommen iht. avtale med energileverandør skal fordeles på sameierne som mottar leveransen etter sameiebrøken eller etter målt forbruk dersom energimåler monteres.

Anleggseiendommens driftskostnader skal fordeles på sameierne som har bruksrett til de respektive boder og parkeringsplasser med beløp som fastsettes henholdsvis per bod og per parkeringsplass.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som sameierne har enerett til betales av de sameiere som har enerett, fordelt innbyrdes mellom boligseksjonene som nevnt i siste setning i dette avsnitt. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer. Med mindre noe annet vedtas av samtlige av de sameiere som har enerett til bruk til aktuelle arealer, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordelingen av utgiftene.

Fellesutgifter som hovedsakelig kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode skal fordeles innbyrdes mellom boligseksjonene i henhold til sameierbrøken eller påhvile næringsseksjonen.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter anses, men slik at dette ikke er begrenset

til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

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

3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond

Som del av felleutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider/utskiftinger skal varsles til styret.

Det forutsettes at kostnadene i henhold til punkt 3.4 første, andre og tredje avsnitt ved slike arbeider holdes atskilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen.

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 24.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle sameierne.

Ved skader som dekkes av huseierforsikringen betales egenandelen henholdsvis av boligseksjonene i fellesskap eller av næringsseksjonen, eventuelt av sameiet dersom skaden omfatter både nærings- og boligseksjoner. Dog kan styret i enkelte tilfeller beslutte at egenandelen skal viderefaktureres seksjonseier.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier som eier den aktuelle bruksenheten.

7. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles i henhold til punkt 12 nedenfor.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Gjennomgang av regnskapet

4. Driftsbudsjett

5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond

6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse

7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

8. Stemmevekt / flertallskrav

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Flertallet regnes etter sameiebrøk, slik at hver sameier stemmer iht. sin eierandel i sameiet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs. seksjonens hoveddel og tilleggsareal)
c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2
d) Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2
e) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 3 ovenfor, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv leder, samt 1 varamedlem. Styrets leder velges også av årsmøtet, dog slik at næringsseksjonen skal ha rett til å utpeke styrets leder og flertallet av styremedlemmene, mens boligseksjonene skal ha rett til å utpeke to styremedlemmer, samt et varamedlem. Styremedlemmene og styrets leder velges for 2 år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles i henhold til punkt 12 nedenfor.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10. Profilering av næringsseksjonen

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonen har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonen.

11. Energisentral

Sameierne plikter å inngå avtaler med leverandør av energi om kjøp av energi fra energisentral plassert i Anleggseiendommen.

12. Særbestemmelser for boligseksjonene

Det kan opprettes en egen beboerforening for eierne av boligseksjonene i sameiet.

Beboerforeningen kan, innen rammen av sameiets felles regler, fastsette interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonene, og skal behandle saker som kun gjelder boligseksjonene og som ikke krever behandling/avgjørelse i årsmøtet. I de interne ordensreglene for boligseksjonene kan det fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel og de arealer boligseksjonene har enerett til iht. punkt 2.2.

Styret i sameiet har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen seksjonseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stedet tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring

13. Sameiernes øvrig forpliktelser

Sameiernes øvrige forpliktelser

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

14. Salg/Utleie

Ved overdragelse av seksjoner i sameiet skal forretningsfører og styret skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

15. Offentlig infrastruktur

Areal som er/blir opparbeidet til offentlig infrastruktur skal avgis vederlagsfritt til kommunen om kommunen ønsker det.

***

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 (ESL).

Vedlegg 1: Oppdelingsbegjæringen datert [..]
Vedlegg 2: Plan parkeringskjeller
Vedlegg 3: Plan 1. etasje
Vedlegg 4: Plan 2. etasje
Vedlegg 5: Plan 3. etasje
Vedlegg 6: Plan 4. etasje

Vedlegg 7: Plan 5. etasje
Vedlegg 8: Plan 6. etasje
Vedlegg 10: Arealoversikt
Vedlegg 11: Situasjonskart

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Horisont



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Horisont

Sameierne i Sameiet Horisont innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 26.05.2025 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Åsane Kulturhus/ kultursal.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Diverse forslag fra Leif Egil Skagen
- 6.2 Valg av TV/internett-leverandør

Nærmere om stemmeregler for sameiet Horisont: Flertallet regnes etter sameiebrøk, slik at hver sameier stemmer iht. sin eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av stemmesedlene som blir utdelt ved innregistrering til årsmøtet. Næringsseksjonen har størst andel av sameiebrøken, men Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles av boligseksjonene selv (jf. pkt. 12 i vedtektene). Se for øvrig sameiets vedtekter for nærmere beskrivelse av stemmeregler i sameiet.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i

innkallingen. Sameier kan representeres ved fullmakt.

16.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, saksfremlegg og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Styret legger ikke frem egen årsberetning, men henviser til tidligere utsendte infoskriv. Infoskrivene gir en beskrivende dekning av styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 er vedlagt innkallingen. Revisors beretning ettersendes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Diverse forslag fra Leif Egil Skagen

Forslag fra Leif Egil Skagen følger vedlagt. Forslaget inneholder flere elementer, noen fremstilt som forslag, og andre fremstilt som spørsmål. Styrets innstilling til forslagene, og styrets svar på spørsmålene følger vedlagt i eget vedlegg. I dette vedlegget er forslag og spørsmål markert med rød skrift, styrets svar har sort skrift.

6.2 Valg av TV/internett-leverandør

Dagens avtale om TV/internett nærmer seg utløp. Styret har innhentet tilbud fra to alternative leverandører, se vedlegg. Styret ber årsmøtet fatte vedtak om ønsket løsning for fremtiden.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Horisont mandag 26.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 173 666	3 873 516	3 975 360	5 247 312
Andre inntekter	4	2 424 216	1 061 244	1 039 800	1 082 040
SUM INNTEKTER		6 597 882	4 934 760	5 015 160	6 329 352
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	5	115 752	108 524	96 320	96 320
Styrehonorar	5	237 885	270 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	52 276	53 372	55 881	55 881
Avskrivninger	2	24 444	0	0	24 444
Forretningsførsel		184 104	174 258	184 096	207 380
Andre honorarer		1 026 865	291 386	321 375	700 000
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		350 031	274 049	430 000	385 034
Energikostnader		582 139	281 292	200 210	200 000
Andre driftskostnader	6	2 143 872	1 614 729	1 715 222	1 679 817
Vedlikehold	7	4 069 960	6 428 455	1 704 100	4 704 100
Rehabilitering		0	633 680	0	0
Tap		1 841	0	0	0
SUM KOSTNADER		8 796 869	10 136 944	5 014 904	8 361 176
DRIFTSRESULTAT		-2 198 986	-5 202 184	256	-2 031 824
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		15 857	54 067	0	0
NETTO FINANSPOSTER		15 857	54 067	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 3	-2 183 130	-5 148 117	256	-2 031 824
Overføringer og disponeringer		-2 183 130	-5 148 117	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Biler og arbeidsmaskiner	2	97 776	122 220
Sum anleggsmidler		97 776	122 220
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		65 098	4 306
Restanser felleskostnader		16 597	5 400
Vestbo i mellomregning		89 780	1 773 321
Andre fordringer		780 727	514 401
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		952 201	2 297 427
SUM EIENDELER		1 049 977	2 419 647

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	-597 818	1 585 311
Sum opptjent egenkapital		-597 818	1 585 311
Sum egenkapital	3	-597 818	1 585 311
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 570 040	742 615
Skyldig off. myndigheter		15 383	19 943
Annen kortsiktig gjeld		62 372	71 778
Sum kortsiktig gjeld		1 647 795	834 336
Sum gjeld:		1 647 795	834 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 049 977	2 419 647

Sted:_____, dato:_____

Torkel Hope
Styreleder

Jan Erik Andersen
Styremedlem

Sven Kåre Mikkelsen
Styremedlem

May Bente Lassen Schaefer
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 463 091	6 733 429
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 183 130	-5 148 117
Tilbakeføring av avskrivning	24 444	0
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-122 220
B. Årets endring i disponible midler	-2 158 686	-5 270 337
C. Disponible midler	-695 594	1 463 091
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	89 780	1 773 321
Kortsiktige fordringer	862 421	524 106
Omløpsmidler	952 201	2 297 427
Kortsiktig gjeld	-1 647 795	-834 336
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-695 594	1 463 091

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Robot gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 220
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 220
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 444
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	97 776
Årets avskrivninger :	24 444
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 585 311	-2 183 130	-597 818
Sum egenkapital 31.12.	1 585 311	-2 183 130	-597 818

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales og opptak av driftskreditt i 2025, dekker alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Negative disponible midler, for å dekke opp negative disponible midler vil selskapet ta opp en midlertidig driftskreditt fra Vestbo Finans AS på MNOK 2 i 2025 med 12 måneders varighet..

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	899 640	855 780
3617 Renhold	110 160	110 160
3620 Innkreving strøm	71 344	95 304
3685 Diverse inntekter fri	1 343 073	0
Sum	2 424 216	1 061 244

Konto 3685 Diverse inntekter kr 1.343.073 består av:
Fakturert drift av bossdeponi kr 64.768
Utbetalt forsikringssum fra Protector kr 422.664
Utbetalt støtte fra Enova kr 408.230
Fakturert for utgifter SS Horisont har lagt ut kr 65.559
Fakturert felles bossdeponi for årene 2021-2023 kr 381.852

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	61 900	68 700
5020 Feriepenger	8 852	9 824
5360 Honorarer	45 000	30 000
5330 Styrehonorar	255 000	255 000
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	-17 115	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	51 028	49 872
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 248	1 385
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	2 115
Sum	405 913	431 896

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året, men ingen fast ansatte.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	20 900	23 800
6360 Renhold	239 874	179 310
6390 Andre driftskostnader	0	91 430
6395 Sommer- og vinterkostnader	94 137	161 019
6589 Andre Datakostnader	5 903	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	648 471	106 167
6790 Vakthold	132 744	107 670
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	20 343	23 777
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 832	26 322
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	898 742	877 608
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	23 825	0
7720 Generalforsamling	7 000	9 500
7781 Bomiljø	39 102	8 126
Sum	2 143 872	1 614 729

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 242 970	5 340 341
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	128 827	90 074
6640 Periodisk vedlikehold	354 614	583 926
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	343 549	414 114
Sum	4 069 960	6 428 455

Andre opplysninger

TAP	2024	2023
7830 Tap på fordringer	1 841	0

Beløpet gjelder avsluttet inkassosak mot Storebrand.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Horisont.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Horisont

Styreleder	Torkel Hope (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	May Bente Lassen Schaefer (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Andersen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Sven Kåre Mikkelsen (sign.)	02.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Horisont

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Horisont som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: RBWSS-4NBMK-HNRYB-2ADY0-6C3DW-04OOF

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RBWSS-4NBMK-HNRYB-2ADY0-6C3DW-04OOF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-19 20:53:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RBWSS-4NBMK-HNRYB-2ADY0-6C3DW-04OOF

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Horisont sameie - saker til årsmøte 26.05.2025

FORSLAG
Protokoll fra årsmøter
Protokoll (referat) fra årsmøter bør komme ut senest to uker etter avholdt møte.
Vedtektene bør inneholde en setning om når protokollen (referatet) skal være tilgjengelig for alle sameiere. Vil legge et lite «press» på den som har ansvar for å skrive protokollen til rett tid.

FORSLAG
Tilgang til protokoller
Tilgang til protokoll (referat) fra alle styremøter og årsmøter bør ligge åpent til alle beboere.
Protokoll fra styremøter skal føres. Ref. «Lov om eierseksjoner» paragraf 56. Styremøter siste setning.

FORSLAG
Alle protokoller
Alle protokoller bør i tillegg til å legges inn i Vestbo appen også sendes via Mail til alle eiere i sameiet. For de som ikke har Mail, bør papirkopi legges i postkassen til aktuelle sameier grunnet ikke alle beboere er digitale. De det gjelder må da registrere seg hos styret. Hvis ikke ovennevnte allerede blir utført.

FORSLAG
Vedtak på årsmøte
Alle vedtak som gjøres på et årsmøte bør noteres i eget dokument og ha en referanse til aktuelle årsmøte protokoll.
Blir mye enklere å finne tilbake til og å være oppdatert til enhver tid.

SPØRSMÅL
Ordinært sameiemøte
Vedtekter pkt 7.
Sameiemøtet
«Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.»
Har tidligere via Mail 17.febr 2024 sendt spørsmålet til styret. Hvilke årsmøte ble endringen bestemt gjennomført?
NB! Pr mars 2025 er ikke vedtektene oppdatert.

SPØRSMÅL
Installasjon av. elbillader
Venter på generell avgjørelse hva angår installasjon av elbillader/stikk kontakt ved biloppstillingsplass.

SPØRSMÅL
Styrehonorar
Hvordan fordeles styrehonoraret på kr 300.000,- for 2024?

SPØRSMÅL
Vestbo appen «Dokumenter»
Alle dokumenter og protokoll fra årsmøte skal legges inn i Vestbo appen under «Dokumenter».

Hvor er de som mangler?
F.eks. «Protokoll ordinært årsmøte». Finner kun for 2019, 2020.

SPØRSMÅL
Vedlegg
I alt 11 vedlegg til vedtektene er nevnt.
Hvor finnes vedleggene?

STYRETS INNSTILLING OG SVAR TIL FORSLAGENE I SAK 6

FORSLAG
Protokoll fra årsmøter
Protokoll (referat) fra årsmøter bør komme ut senest to uker etter avholdt møte.
Vedtektene bør inneholde en setning om når protokollen (referatet) skal være tilgjengelig for alle sameiere. Vil legge et lite «press» på den som har ansvar for å skrive protokollen til rett tid.
Protokoll fra årsmøtet utarbeides så snart som mulig etter årsmøtet, og signeres digitalt. I det protokollen er signert, vil denne automatisk tilgjengeliggjøres på beboerportalen. Styret er enige i at denne bør ut mens sakene sitter friskt i minnet, så dette tilstrebes uansett.
Eierseksjonsloven har egne bestemmelser knyttet til føring av protokoll, og tilgjengeliggjøring av denne. Dette er bestemmelser som er ufravikelige, slik at det er vanskelig for årsmøtet å innføre egne bestemmelser om dette.

FORSLAG
Tilgang til protokoller
Tilgang til protokoll (referat) fra alle styremøter og årsmøter bør ligge åpent til alle beboere.
Protokoll fra styremøter skal føres. Ref. «Lov om eierseksjoner» paragraf 56. Styremøter siste setning.
Det føres protokoll fra hvert styremøte, i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser. Styrets protokoller er imidlertid interne arbeidsdokument, som normalt ikke tilgjengeliggjøres offentlig. Det er flere hensyn bak dette. For det første vil protokollen i mange tilfeller inneholde personsensitive opplysninger, som man ikke har lov til å dele. Videre vil protokollen også inneholde strategiske opplysninger og informasjon som vil skade sameiets stilling i f.eks. pågående reklamasjonssaker. Det er lite hensiktsmessig om slik informasjon skal være lett tilgjengelig for sameiets motpart. I utgangspunktet skal protokollen kun inneholde en oversikt over de vedtak styret fatter. Hos oss er det imidlertid slik at protokollen også inneholder et visst referat fra diskusjonen, i alle fall slik at vesentlige påstander kommer frem. Om man skulle offentliggjøre protokollen i ettertid, vil dette fort kunne legge en demper på den frie meningsutveksling i styret, noe som er lite hensiktsmessig. For beboere i sameiet, mener styret det viktigste må være at man får tilstrekkelig og relevant informasjon om styrets arbeid. Dette tilstreber styret, og viser i denne sammenheng til de informasjonsskriv som er sendt sameierne.

FORSLAG
Alle protokoller
Alle protokoller bør i tillegg til å legges inn i Vestbo appen også sendes via Mail til alle eiere i sameiet. For de som ikke har Mail, bør papirkopi legges i postkassen til aktuelle sameier grunnet ikke alle beboere er digitale. De det gjelder må da registrere seg hos styret. Hvis ikke ovennevnte allerede blir utført.
For protokoller fra årsmøtet bør dette ikke være et problem, for protokoller fra styremøtene, viser vi til svaret over. Beboere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, vil årsmøtepapirer (innkalling og protokoll) distribueres pr. papir. Det samme gjelder beboere som ikke har tilgang til beboerportalen. Styret har oversikt over reserverte seksjonseiere, samt hvem som ikke er registrert med kontaktinfo (mobil/e-post).

FORSLAG
Vedtak på årsmøte
Alle vedtak som gjøres på et årsmøte bør noteres i eget dokument og ha en referanse til aktuelle

årsmøte protokoll.
Blir mye enklere å finne tilbake til og å være oppdatert til enhver tid.

Styret synes dette er et bra forslag, og vil utarbeide en slik oversikt.

SPØRSMÅL
Ordinært sameiemøte
Vedtekter pkt 7.
Sameiemøtet
«Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.»
Har tidligere via Mail 17.febr 2024 sendt spørsmålet til styret. Hvilke årsmøte ble endringen bestemt gjennomført?
NB! Pr mars 2025 er ikke vedtektene oppdatert.
Vedtektene ble justert etter sist lovendring. Oppdaterte vedtekter legges ut på portalen. I vedtektene er frist for avholdelse av årsmøtet, begrepsbruken og lovhenvisningen oppdatert.

SPØRSMÅL
Installasjon av. elbillader
Venter på generell avgjørelse hva angår installasjon av elbillader/stikk kontakt ved biloppstillingsplass.
Dette er en sak som blir tatt opp til behandling i årsmøtet, hvor styret vil foreslå at det nedsettes en arbeidsgruppe, som kan arbeide frem et forslag til løsning. Styret har så langt gjort en del undersøkelser, men har ikke funnet en hensiktsmessig løsning. Da man har måttet prioritere andre saker i sameiet, har man rett og slett ikke hatt tid til å se nærmere på dette selv. Styret håper derfor at en arbeidsgruppe kan få på plass et forslag ganske kjapt, før man så kaller inn til et ekstraordinært møte for å fatte vedtak i saken.

SPØRSMÅL
Styrehonorar
Hvordan fordeles styrehonoraret på kr 300.000,- for 2024?

Honoraret for 2024 fastsettes først på kommende årsmøte. Styret fremsetter forslag til honorar, basert på den arbeidsbelastning styret har hatt, men også basert på en sammenligning med tilsvarende sameier. Etter årsmøtet har vedtatt honoraret, fatter styret eget vedtak med intern fordeling. Styrets prinsipp har så langt basert seg på en fordeling etter ansvar og innsats (fordelingen vil derfor variere fra år til år).

SPØRSMÅL
Vestbo appen «Dokumenter»
Alle dokumenter og protokoll fra årsmøte skal legges inn i Vestbo appen under «Dokumenter».
Hvor er de som mangler?
F.eks. «Protokoll ordinært årsmøte». Finner kun for 2019, 2020.

Dette har sammenheng med at det har vært en viss variasjon i hvordan protokollen er signert. Som nevnt over vil man med dagens digitale løsning få publisering i det protokollen er ferdigsignert. Styret har bedt forretningsfører ta en gjennomgang av hvilke protokoller som mangler på beboerportalen, slik at man får publisert samtlige.

SPØRSMÅL
Vedlegg
I alt 11 vedlegg til vedtektene er nevnt.
Hvor finnes vedleggene?

Dette er et spørsmål styret også har stilt ved en rekke anledninger. Man har henvendt seg til utbygger, som utarbeidet vedtektene, og bedt om å få oversendt vedleggene. Disse har imidlertid ikke latt seg oppdrive.

Sameiet har en avtale med Telia om leveranse av bredbånd og tv, denne avtalen går ut i år og det er mulig for sameiet nå og bytte leverandør. Det er innhentet tilbud fra 2 leverandører. Tilbud er utformet slik at det er kun bredbånddelen som blir dekket av sameiet og hver enkelt sameier står fritt til å tegne de abonnementet som de måtte ønske for TV. Men den enkelte leverandør av bredbånd kan formidle dette direkte til samboer i forhold til pris. Styret må behandle om dette er noe som skal opp som sak på årsmøte.

Tilbud fra OBOS Nett:

Kollektivt tilbud Hver leilighet får internett med 1000/1000 Mbit/s bredbånd Månedspris per leilighet Kr 199, Inkludert mva. Etablering av nytt fibernett i boligselskapet Kr 0,-* *OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 5 års avtaletid • TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

Tilbud fra Telenor:

Tilbud på bredbåndsproduktet **Frihet S.** Hastigheten/Kapasiteten hver boenhet får på sitt bredbånd er 1000 / 1000 mbps.

Pris per mnd per bolig
Kr 249,-

Avtaletid
Produktavtale 24 mnd
Utbyggingsavtale 36 mnd

Bredbånd/Fibernettet
Bredbåndstjenesten blir levert over det eksisterende fiber sprede nettet deres. At vi tar i bruk det **interne fiber sprede nettet** deres er helt uproblematisk, det vil ikke forekomme noen form for nedetid ved selve overtagelsen av driften på dette, men når WiFi-ruterne installeres kan bolig regne med ca. 1 time nedetid. Dette kommer riktig nok av installasjonen av selve ruterne, men også grunnet en **oppgradering av dagens hjemmesentraler.**

Det er forventet en god levetid på fibernettet vi bygget for dere i sin tid. Gjenbruk av nettet ved overtagelse fra Telia er helt uproblematisk.
Ved selve overtagelsen tar vi også en gjennomgang av sprede nettet for å sikre at kvaliteten på kabling og nett er som forventet.

TV
Om det skulle være noen av deres beboere som ønsker **TV-løsning** i tillegg til internett så KAN de få dette.
Internett / TV løsning kan man ha dersom boenheten det gjelder sier seg villig til å betale 99 / mnd (uten opptaksfunksjon) eller 129 / mnd (inkl. opptaksmuligheter) for **leie av TV-dekoder.**

I og med at dette er en ganske så lav pris for fullverdig TV-løsning så nedjusteres også kapasiteten på nettet til 50 / 50 mbps for de boenhetene som måtte ønske seg TV-løsning i tillegg til internett.

Så følgende 2 løsninger får sameiets boenheter muligheten til å velge mellom gitt at dere går for bredbåndstilbudet **Frihet S:**

1. Bredbånd 1000 / 1000 mbps (Fiber)

249 / mnd

2. Bredbånd 50 / 50 mbps + TV-løsning (med opptaksfunksjon 129 / mnd)

378 / mnd

TV-kanalene (Linjær-TV)
Følgende populære norske TV-kanaler vil følge med for beboerne som velger å ha TV:



Kjøp av annet innhold
Dersom noen av beboerne skulle ønske å kjøpe seg opp på kanaler eller internettkapasitet, utover det som allerede ligger inkludert, så står de fritt til å gjøre dette for egen regning.
Reglen her er at beboer kjøper ekstra poeng hos Telenor i form av **poengpakker**, man kan bindingsfritt kjøpe seg opp på så mange poengpakker man måtte ønske.
En poengpakke inneholder 20 poeng og det koster 29 / mnd per poengpakke man kjøper seg.
Administreringen av poengpakker og kjøp av innhold finner beboer på egen hånd via Telenors **Mine Sider**.

Support
Telenors kundesupport er åpen for beboerne 365 dager i året, Hverdager: 08:00 - 20:00, lørdager 09:00 - 17:00, søndager 10:00 – 15:00.
Styret får meg som kontaktperson, i tillegg får styret også mail og nummer til en egen storkunde-support.

Vedlagt i mail har du 2 filer.
Den ene filen viser ruteren som alle boenheter får montert gratis **- WiFi Ruter II.**
Den andre filen sier litt om sikkerhetsløsningen som er installert på hver av disse ruterne - **Nettvern+**

Så raskt internett trenger du til å strømme video

Format	Kvalitet	Hastighet
HD-format	720p	ca 5 mbit/s
Full-HD	1080p	ca 8 mbit/s
4K	2160p	ca 25 mbit/s
8K	4320p	ca 50 mbit/s

Så raskt internett trenger du til det dagligdagse

Formål	Hastighet
Nettaviser	ca 2 mbit/s
Blogg	ca 2 mbit/s
Skype/Zoom	ca 5 mbit/s
Gaming ca	10 mbit/s
Vanlig surfing	ca 2 mbit/s

Sensitivity: Internal

Tilbud
Sameiet Horisont

Mohammed A. Anwar
Tlf: 924321986
Mohammed.ali.anwar@obos.no

05.03.2025

OBOS Nett

Om OBOS Nett

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Vi er heleid av OBOS og dermed også våre medlemmer. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger samme løsning.

OBOS Nett bygger fibernett for borettslag og sameier, og legger til rette for at beboerne kan velge blant flere TV- og innholdsleverandører, uavhengig av naboen.

OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge.

OBOS Nett har «in-house» kundeservice, og en teknisk avdeling som kontinuerlig jobber for å utvide og styrke nettet vårt. Vi har teknisk personell på vakt 24/7 for overvåkning av nettet.

OBOS Nett

Du er forskjellig fra naboen

En boligsammenslutning består av mange mennesker med noen likheter og mange forskjeller.

«Alle» bruker internett daglig, men innenfor TV og underholdning er det mange forskjellige behov og ønsker. OBOS Nett legger til rette for at beboerne selv kan velge den TV- og innholdsleverandøren som gir dem best kvalitet og pris – helt uavhengig av naboene sine.



OBOS Nett

Kollektivt tilbud

Hver leilighet får internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 199,-

Inkludert mva.

Etablering av nytt fibernett i boligselskapet

Kr 0,-*

***OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 5 års avtaletid**

- TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

OBOS Nett


Nytt aktivt utstyr i teknisk rom.
OBOS
Nett
OBOS
Nett

Nytt utstyr i hver leilighet



OBOS Nett

BESKYTTET

En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle





Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

BESKYTTET

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner

- Nedgang i tradisjonell TV-bruk. 41 prosent brukte lineær-TV i 2023. Ned 13 prosent fra året før.
- Flere ser på strømmet innhold enn lineær TV.
- 95 prosent benytter internett daglig. Internett er utgangspunktet for vår underholdningshverdag.
- 88 prosent har tilgang til minst en betalbar strømmetjeneste.
- De som strømmer er vesentlig mer fornøyd med leverandøren(e) enn de som benytter tradisjonelle TV-tjenester.

https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Vi ønsker å velge innhold selv!

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom.
- Dere kan velge bort TV-pakker og spare penger.
- En stor andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere naboens TV-pakke.
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode.
- Mulighet for lavere felleskostnader.



TV-abonnement

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
les mer på de forskjellige leverandørenes sider via www.obos.no/tv/

RiksTV

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 349,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr. 329,-/mnd

Prøv Strim gratis i 2 måneder

10 % rabatt for OBOS-medlemmer

Priser og innhold fra de forskjellige leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.

OBOS Nett

allente

Allente Basic

Allentes mest valgte pakke!

Her får du det du trenger av nyheter, faktaserier og underholdning fra kjente norske TV-kanaler som TV 2, NRK og TV Norge.

For kunder tilkoblet OBOS Nett er TV 2 Play Basis og Viaplay også inkludert.

- 22 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay og TV 2 Play Basis



allente

Allente Standard

Kampanje: Standard til 269,- i 12 mnd.

Her får du et stort utvalg av kanaler kombinert med streamingen du trenger. Viaplay, TV 2 Basis og SkyShowtime er inkludert.

I tillegg har vi også samlet det beste av filmer, dokumentarer, serier, natur, fakta, sport og noe for barna.

- 45 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay, TV 2 Play Basis og SkyShowtime er inkludert



FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

2 Play

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

16 faste TV-kanaler

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Livsstil · 2 Nyheter · TV 2 Sport Premium · TV 2 Filmkanalen · TV 2 Sumo · N · REX · FEM · VOX · BBC NEWS · NRK Super

6 valgfrie TV-kanaler

2 Sport 2 · CNBC · CNN · France 24 · DW · sky news · euronews · Disney Channel · Nickelodeon · Nick Jr. · SVT1 · SVT2 · 4 · DR1 · DR2 · TV2 · BBC NORDIC · Food Network · TLC · Animal Planet · National Geographic · History · Discovery · Discovery Science · ID · Eurosport · Natur 1 · Nordic Family · travel · simpl · Heim · MTV · norway · FRIKANALEN · N

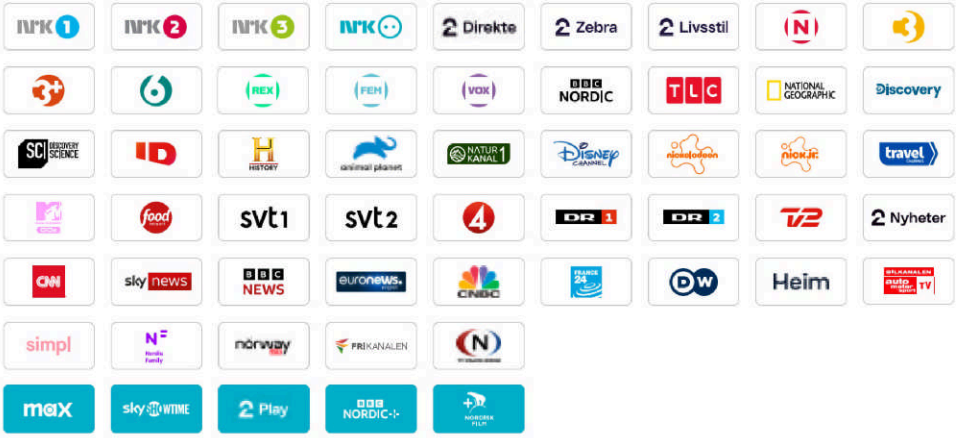
VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på Min side.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

RiksTV

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.



STRØMMETJENESTER

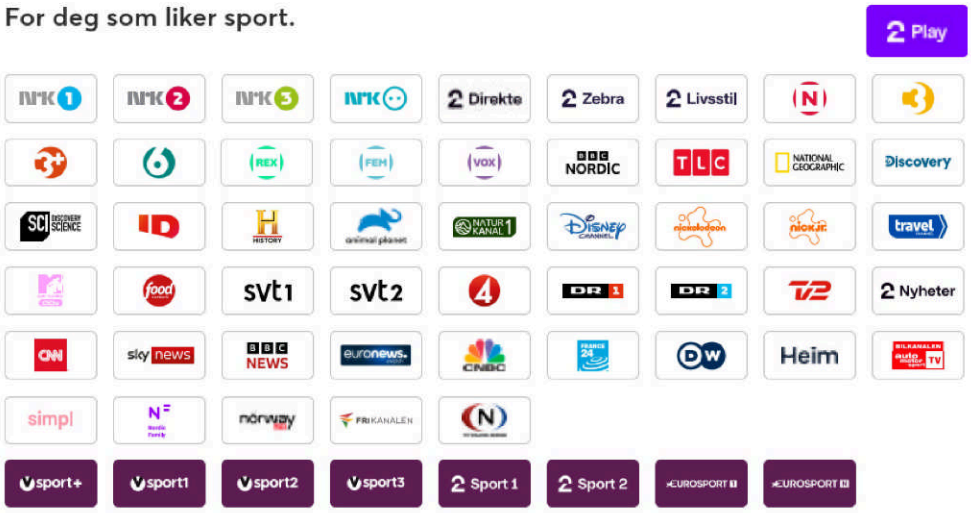
- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

RiksTV

SportsPakken

For deg som liker sport.

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.



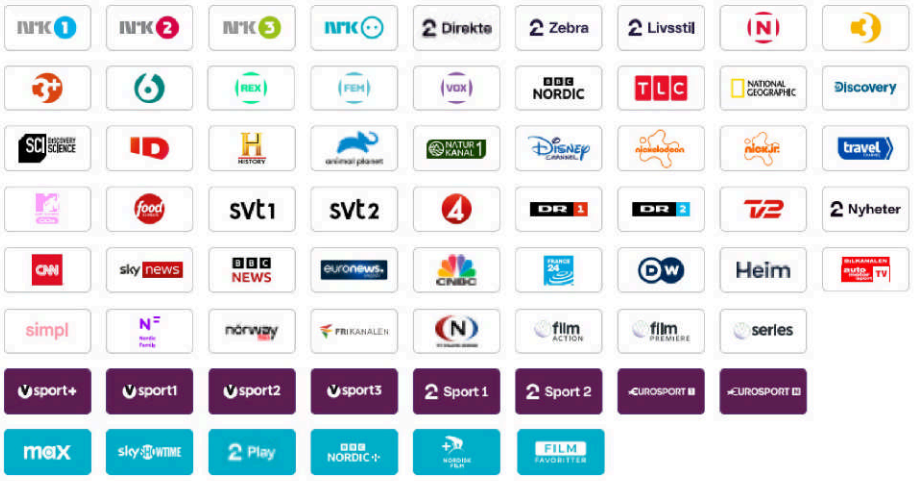
8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

RiksTV

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strim Litt

9 TV-KANALER

Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris

Strim Mye

5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER

Ypperlig for deg som er glad i film og serier, og ser på TV nå og da.

*TV 2 Play Basis (med reklame) Et utvalg av filmer og serier

Strim Mest

8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER

For deg som er glad i film og serier, og som setter pris på en god variasjon av TV-kanaler

*TV 2 Play Film & Serier (reklamefri)
Alt av film og serier, BritBox og mulighet til å laste ned innhold fra TV 2 Play

Max Sport

2 SPORTSKANALER

- 2 sportskanaler
- Se all sport fra Discovery+ som Grand Slam, Grand Tour, PGA Tour og de Olympiske leker

ROLAND GARROS

Sportskanaler

8 SPORTSKANALER

- 8 sportskanaler

TV 2 Play Sport

8 SPORTSKANALER

- 8 sportskanaler
- Se alt fra Eliteserien, UEFA Champions League og LaLiga

1 STRØMMETJENESTE

TV2 Play Premium

Viaplay Total

8 SPORTSKANALER

- 8 Sportskanaler
- Se alt fra Premier League og Formel 1

1 STRØMMETJENESTE

Viaplay Total

strim

Oppsummert

- Nytt sentralt aktivt utstyr i boligselskapet
- **Ingen etableringskostnad for boligselskapet**
- Nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander
- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- TV-tjeneste er valgfritt for husstandene
- 60 måneders avtaletid
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Priser og innhold fra de forskjellige TV-leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.
Tilbudet på kollektiv avtale er gyldig i 3 måneder.

OBOS Nett



WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II til kun 39 kroner per måned per forsterker

Alltid WiFi

- Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- Fornøydhetsgaranti
- Gode tips og veiledningsfilmer på web

Tekniske spesifikasjoner

- Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- WPA3-kryptering

telenor

ESPERVIK DESIGN/AUGUST 2023/STRÅLFORS/1600001SXX



Nettvern+ holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet - alt som skal til er ett klikk på en lenke i en epost du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et nytt forsterket sikkerhetsfilter. Sikkerhetsfilteret blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettvern+ aktivert, er du og dine tryggere i den digitale hverdagen.

Vi anbefaler Nettvern+ for de som:

- ✓ Ønsker å legge til et ekstra sikkerhetslag
- ✓ Er bekymret for digital svindel når du eller noen i familien er på nett
- ✓ Ønsker å verne ekstra om persondata og bankopplysninger
- ✓ Jobber mye på hjemmekontor
- ✓ Shopper mye på nett
- ✓ Opplever å få mye phishing e-post, -sms og meldinger på sosiale medier

Kort oppsummert:

- ✓ Blokkerer utrygge nettsider
- ✓ Krever ingen installering
- ✓ Oppdateres automatisk
- ✓ Alltid aktivt og beskytter alle enheter tilkoblet WiFi
- ✓ Analyserer digitale trusler for å styrke sikkerhetsfilteret

Slik fungerer Nettvern+

Nettvern+ sjekker alltid om nettsider du prøver å gå inn på er trygge

Nettvern+ sjekker og blokkerer lenken dersom den er utrygg

Du og dine surfer tryggere på nett



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Horisont mandag 26.05.2025 kl. 17:00 - Åsane Kulturhus/ kultursal.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte: 53

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 54 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Jakob Mathisen og Edvard Selvig

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps: Jakob Mathisen og Svein Kjeseth

2. Årsberetning 2024

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 300.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt: Frode Sporsheim

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer: Leif Egil Skagen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Torkel Hope styreleder valgt for 2 år i 2024

Sven Kåre Mikkelsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jan Erik Andersen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Frode Sporsheim styremedlem valgt for 2 år i 2025

Leif Egil Skagen varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å velge valgkomité.

6. Saker

6.1 Diverse forslag fra Leif Egil Skagen

Vedtak:
Forslagene fra Skagen, og styrets svar på disse, ble gjennomgått og kommentert i møtet. Sporsheim og Kjeseth fikk ansvaret for oppfølging av sak om elbil-lading.

6.2 Valg av TV/internett-leverandør

Vedtak:
Årsmøtet gav styret fullmakt til å velge leverandør.

Protokoll for Sameiet Horisont

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Jakob Mathisen (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Edvard Selvik (sign.)	27.05.2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/6/0/0
Utlistet 26. 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
261666862	Grunneiendom	0	Ja	35 630,5 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.

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	2,5 %
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1130 - Sentrumsformål	2,9 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	92,1 %
64430000	35	Åsane. Gnr 188 bnr 492 mfl., Myrdal Idrettspark	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2018	202226268	7,0 %
65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.2021	202221828	0,4 %
19250000	34	ÅSANE. GNR 188, 189, 208, 190, ÅSANE SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2012	200506657	0,4 %
65260000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 215 MFL., NYE ÅSANE VIDEREGÅENDE SKOLE OG KULTURHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.2018	201822455	< 0,1 % (32814,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1130 - Sentrumsformål	62,8 %
18190000	2013 - Torg	15,1 %
18190000	2015 - Gang- sykkelveg	8,1 %
64430000	3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	4,4 %
18190000	2011 - Kjøreveg	2,5 %
18190000	1610 - Lekeplass	1,5 %
64430000	2015 - Gang- sykkelveg	1,2 %
18190000	3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	1,1 %
18190000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,7 %
64430000	2010 - Veg	0,5 %
64430000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,5 %
19250000	2011 - Kjøreveg	0,4 %
64430000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,3 %
18190000	2082 - Parkeringsplasser	0,3 %
65630000	2012 - Gate med fortau	0,2 %
65630000	2010 - Veg	0,1 %
65260000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (17,6 m²)
65260000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (16,6 m²)
65630000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (13,1 m²)
18190000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	< 0,1 % (1,1 m²)
65260000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (2,0 m²)
18190000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	< 0,1 % (1,0 m²)
18190000	1810 - Forretning, kontor	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
18190000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1 - Utforming	18,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	70,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål	69,7 %
18190000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	1,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S2	74,8 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	19,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	29,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	2 - Framtidig	120 - Senterområde	95,0 %
9930000	2 - Framtidig	170 - Friområder	3,8 %
9930000	1 - Nåværende	520 - Vannareal for alment friluftsliv	0,7 %
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	0,4 %
9930000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	< 0,1 % (3,3 m²)
9930000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,0 m²)
9930000	1 - Nåværende	130 - Erverv	< 0,1 % (0,0 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	95,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9150100	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 349, ULSET INDUSTRIOMRÅDE	3	199613952
19630001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 28, MYRDALSVEGEN	3	201714513
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
19620000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 196 MFL., ÅSAMYRANE, RUNDKJØRINGER OG VEG	3	200701896

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65920000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 197 MFL., ÅSANE SENTRALE DELER	1	202220553

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
189/217	9416382-13	Ombygging	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	05.03.2025	202418257
189/217	9416382-12	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	07.07.2025	202418257
188/11	139672194	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.01.2022	201707255
188/11	139672186	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.01.2022	-
188/11	300991121	-	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	17.01.2022	202129717
189/423	300550565-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.10.2020	202017693
189/356	301247238	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435
189/356	301185419	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435
189/356	301185423	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435
189/56	300559277	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.05.2016	201611722
189/56	139936310	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.05.2016	201611722
189/356	301185424	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.04.2025	202224435

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. november 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

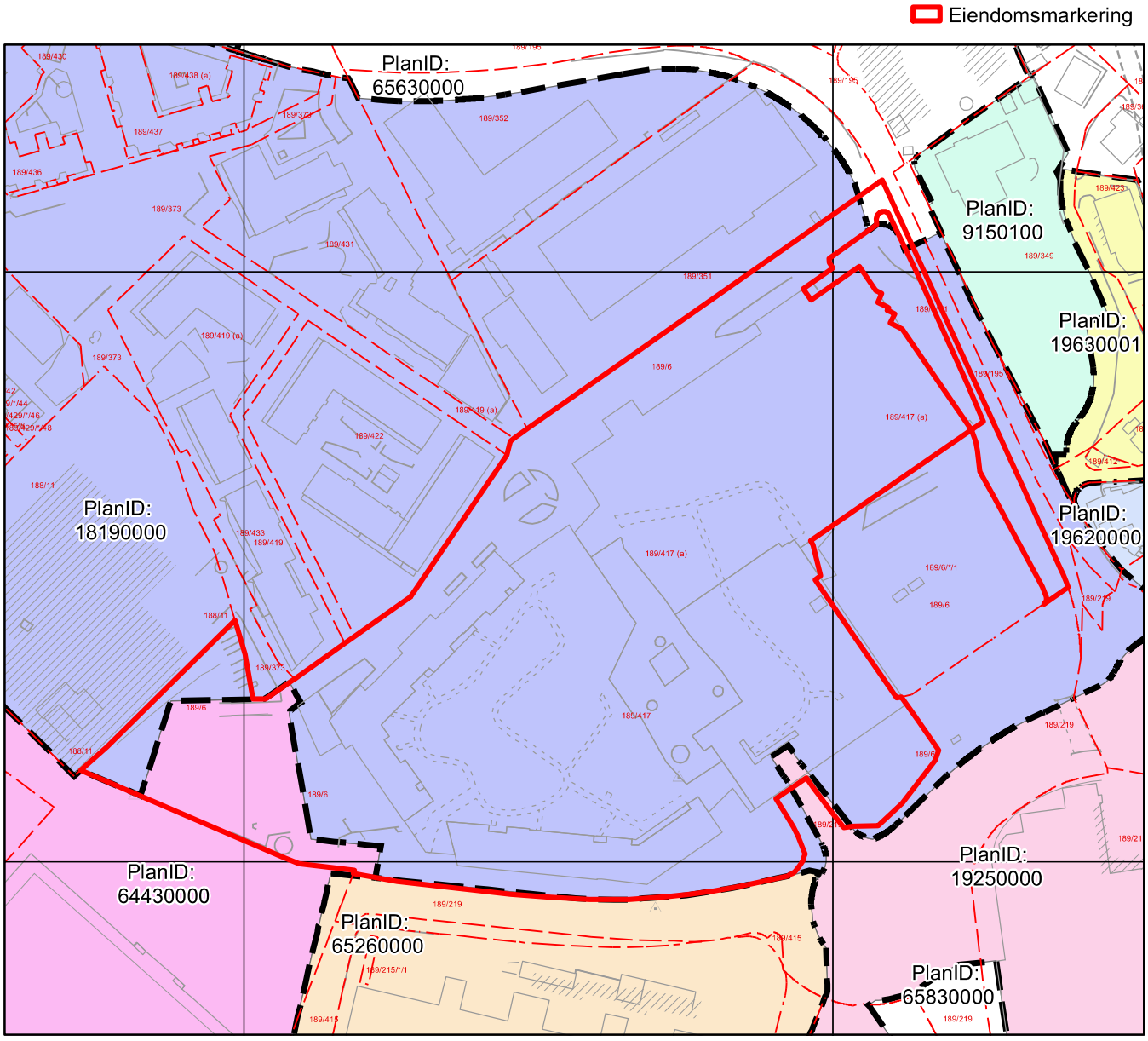
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
18190000, 19250000, 64430000, 65260000, 65630000



BERGEN KOMMUNE

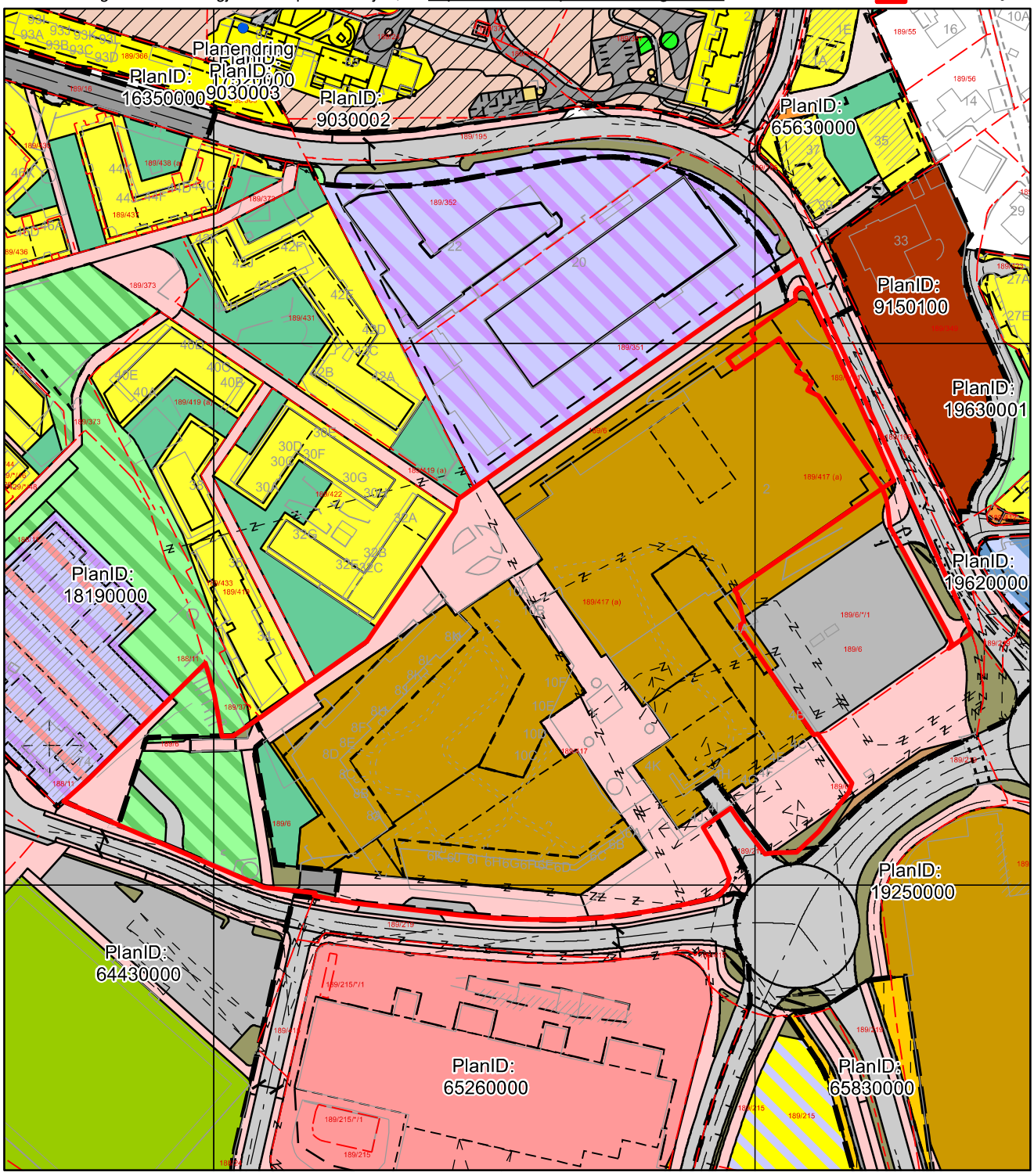
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1400 - Idrettsanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1801 - Bolig, forretning

1810 - Forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

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

BERGEN KOMMUNE

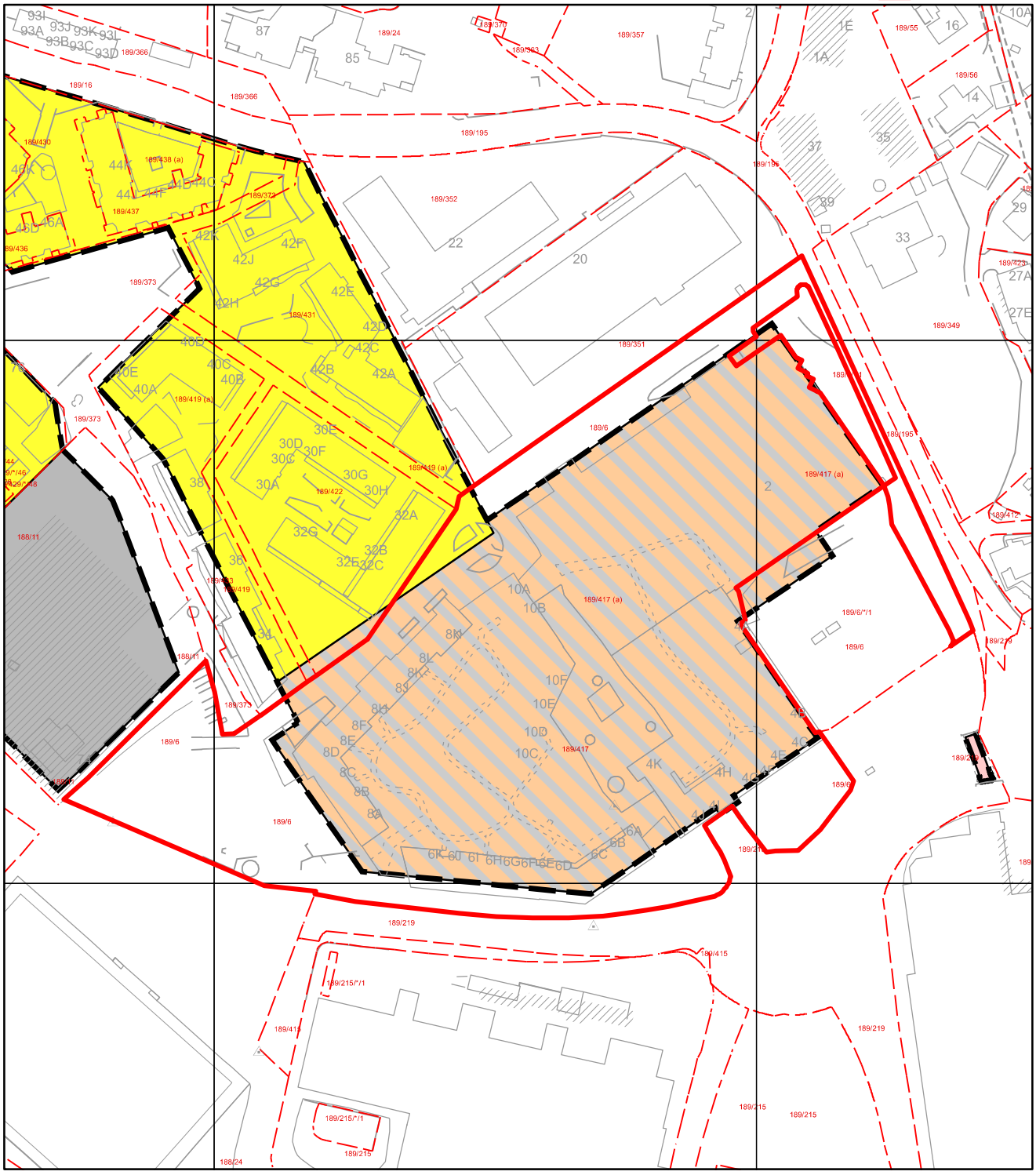
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

2015 - Gang- sykkelveg

2083 - Parkeringshus, -anlegg

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

Reguleringsplan over grunnen

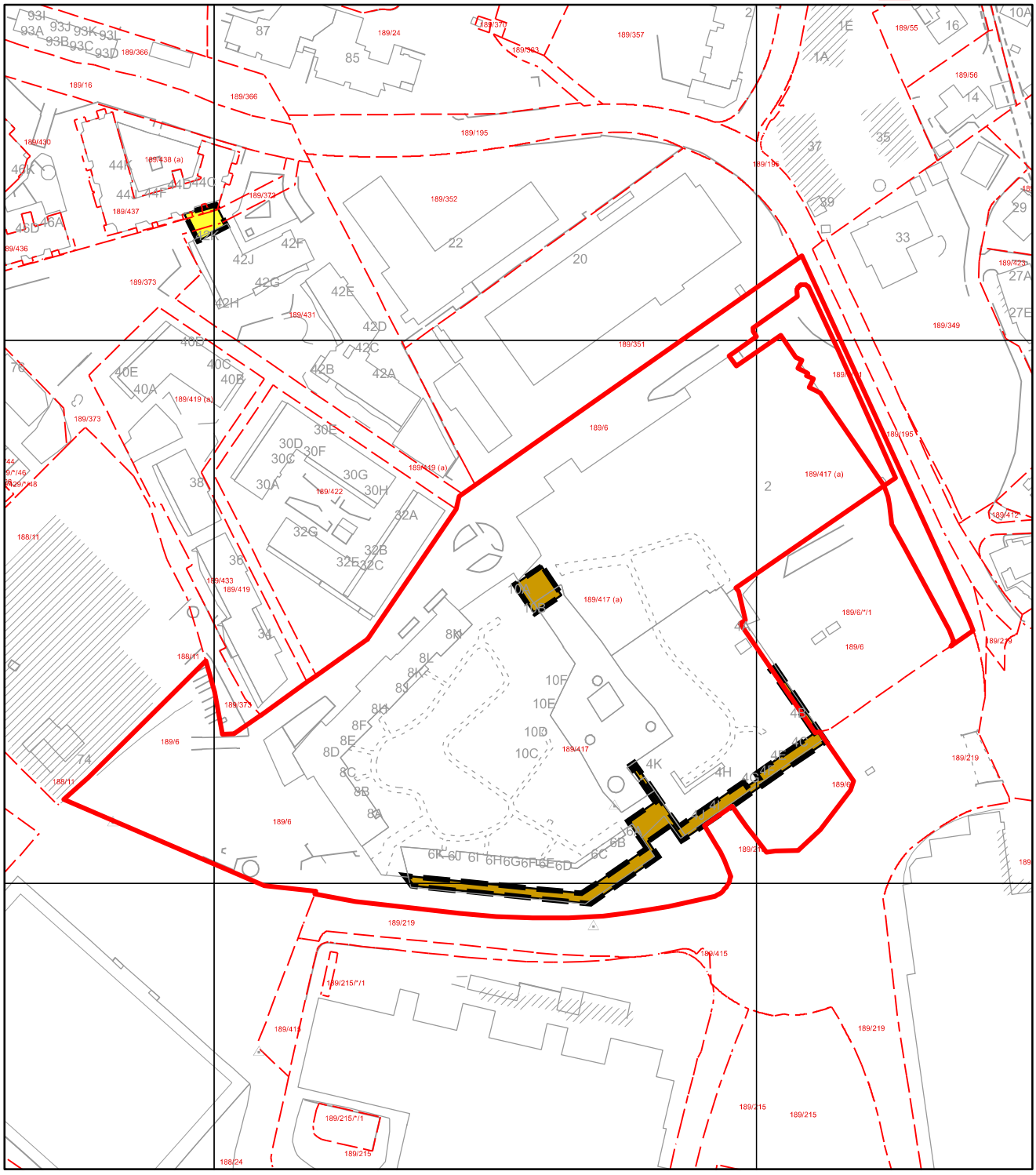
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

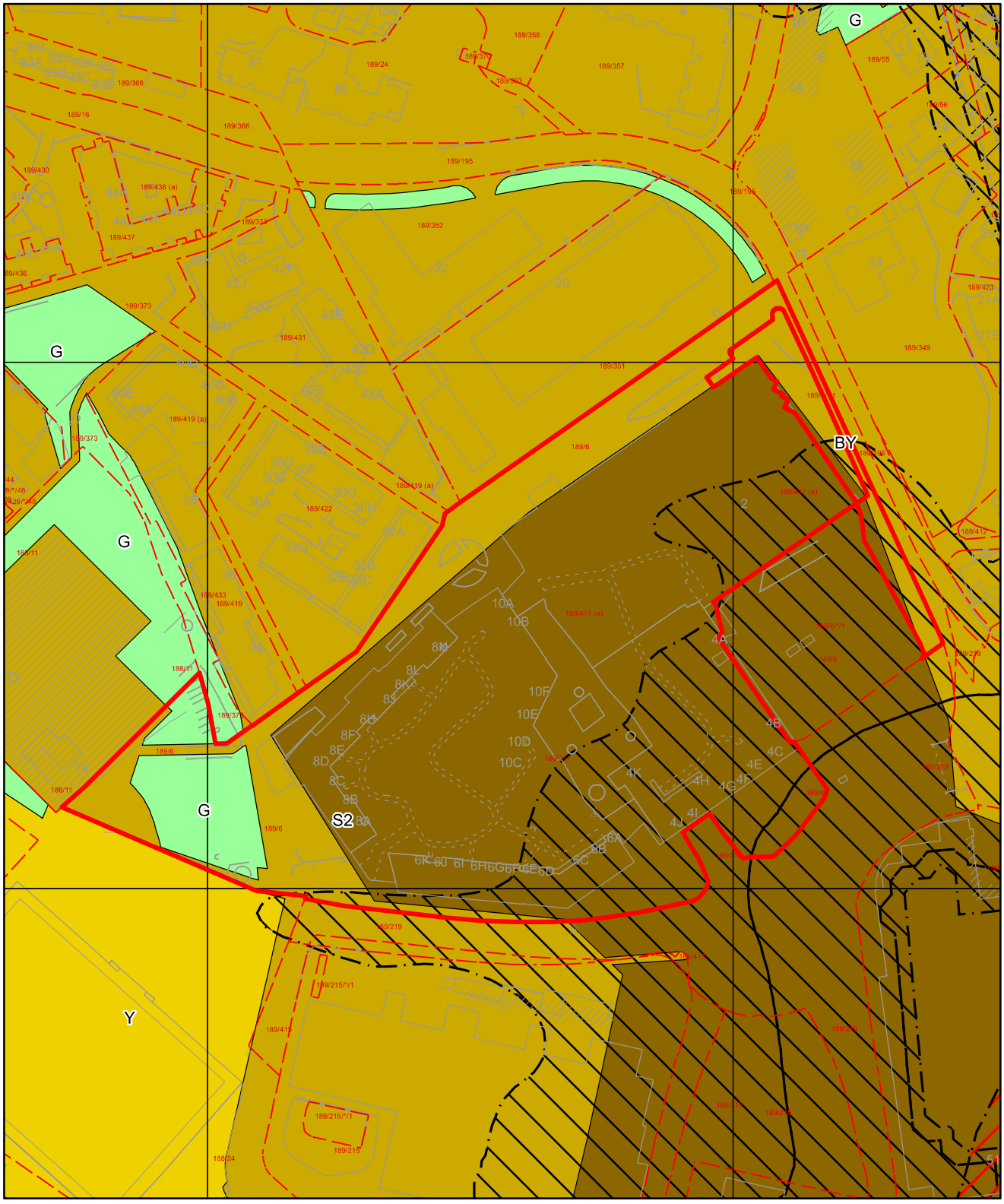
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 26.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

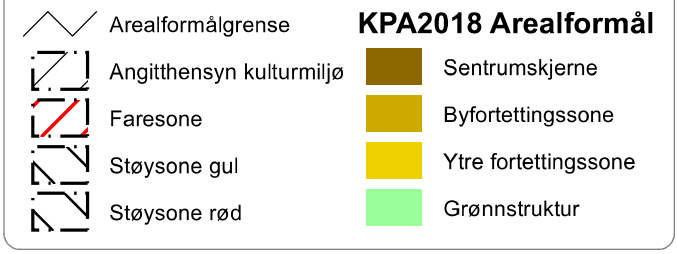
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

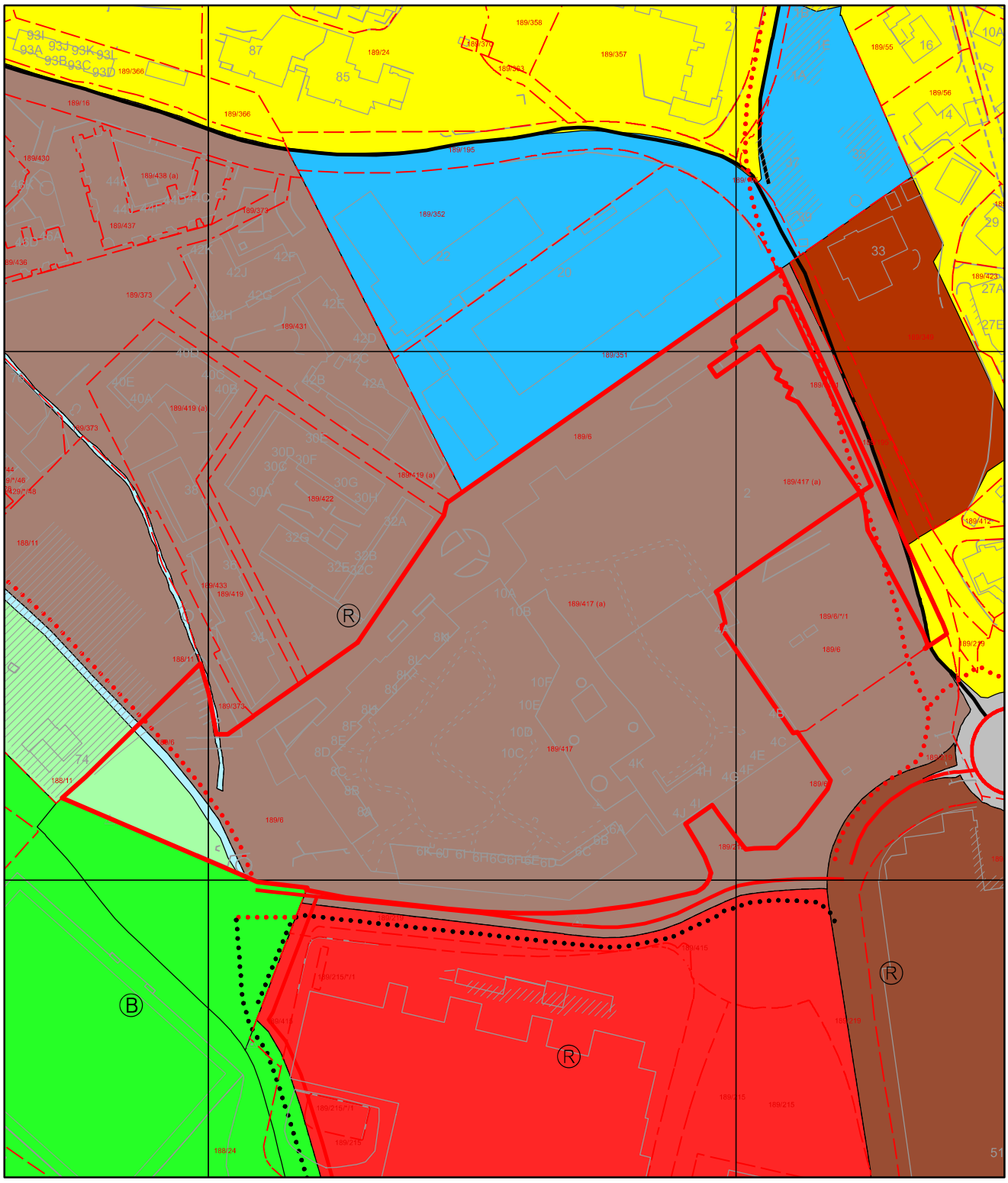
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 26.11.2025

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 189/6/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Samleveg, fremtidig


Samleveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (N)

Senterområde (F)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Idrettsanlegg (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Vegareal (F)

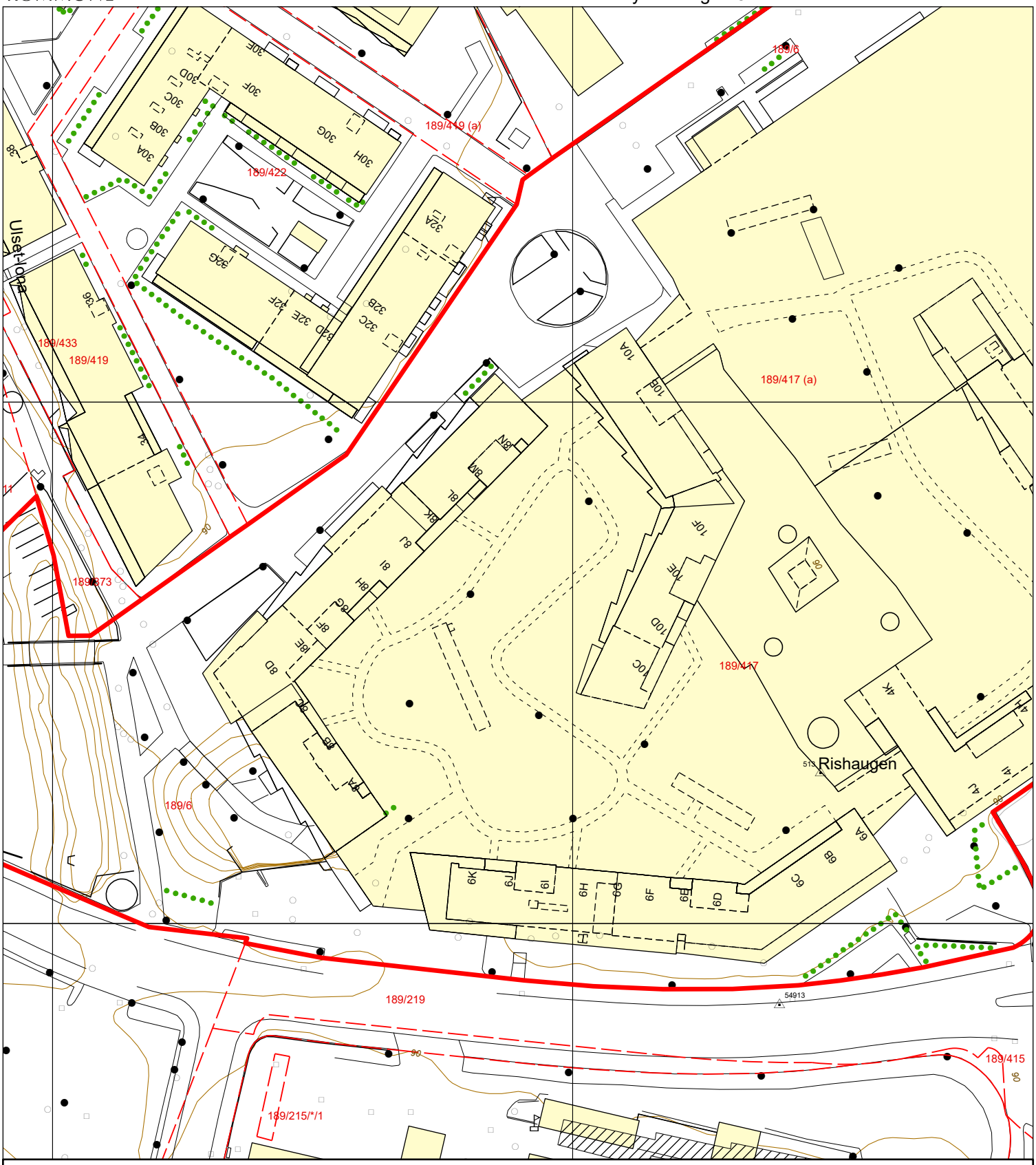
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/6/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 8M m.fl.

N



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

Myrdalsvegen 8M

Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	17 min 1.4 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min 0.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	5 min 2.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	5 min 0.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrdalsvegen Linje 87	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 12.3 km
Bergen Flesland	28 min

BARNEHAGER

Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Kidsa Myrdal (1-5 år) 199 barn	10 min 0.8 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åsane Senter	6 min
Coop Obs Horisont	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Horisont	6 min
Apotek 1 Horisont	7 min
Horisont Vinmonopol	7 min

SPORT

Åsane idrettspark	5 min
Åsanehallen	6 min
SATS Horisont	6 min
MOVA Åsane	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

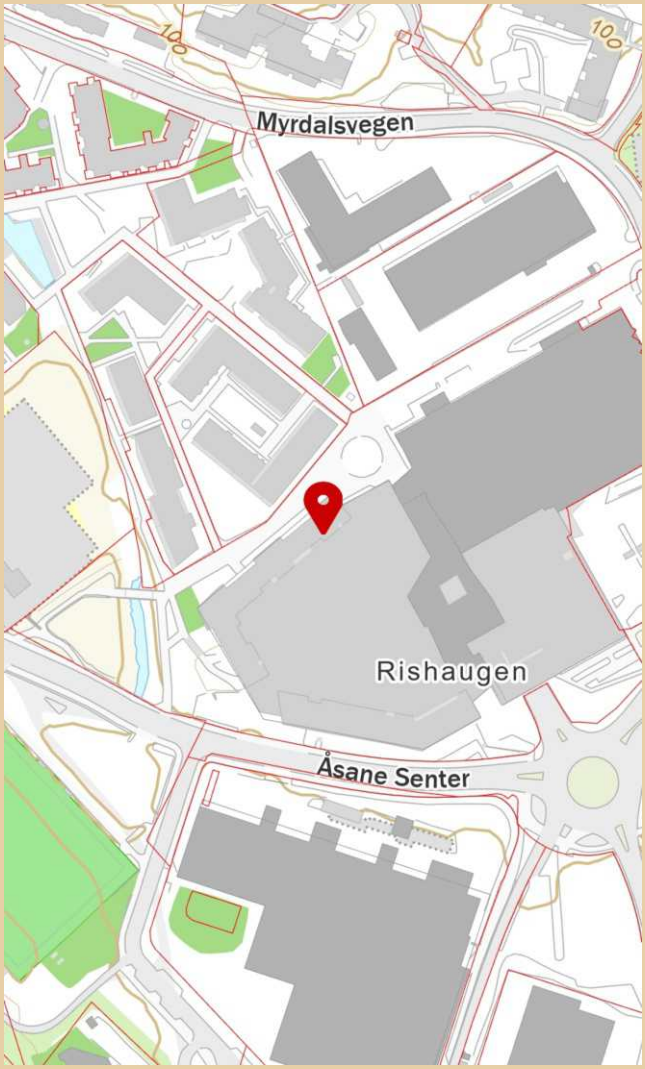
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrdalsvegen 8 M, 5130 Nyborg
Gnr. 189, Bnr. 6, Snr. 168, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74251008

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Tom Jørgensen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 459

E-post: tom@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.
