



aktiv.

Nordre Skogveien 11, 5057 BERGEN

**Fantastisk utsiktssperle med 2
soverom, balkong og garasjeplass
– sentralt og moderne! Kort vei til
studieinstitusjoner.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 3 160,-
Selger: Ingrid Sandvold Strømme

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 65/73 kvm
Tomtstr.: 2564.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 650
Gnr. 158, bnr. 650
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1503250173

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nordre Skogveien 11! En strøken og moderne 3-roms utsiktsleilighet med innglasset balkong og fast garasjeplass. Nydelig utsikt mot Damsgårdssundet, Møllendal, Møhlenpris og opp mot både Fløyen og Ulriken! Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og har trappefri adkomst til etasjeplan via heis i bygget.

- Litt om kvaliteter:
- Arealeffektiv planløsning
 - Innglasset balkong på 8 m²
 - Stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer
 - Lekkert bad
 - 2 gode soverom
 - Ekstern bod på 5 m²
 - ca. 3 min gange til busstopp
 - Kort vei til de fleste Høyskoler og Universitet
 - Gåavstand til servicetilbud på Damsgård og Danmarks plass
 - Nærhet til flotte turterreng i Byfjellene

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

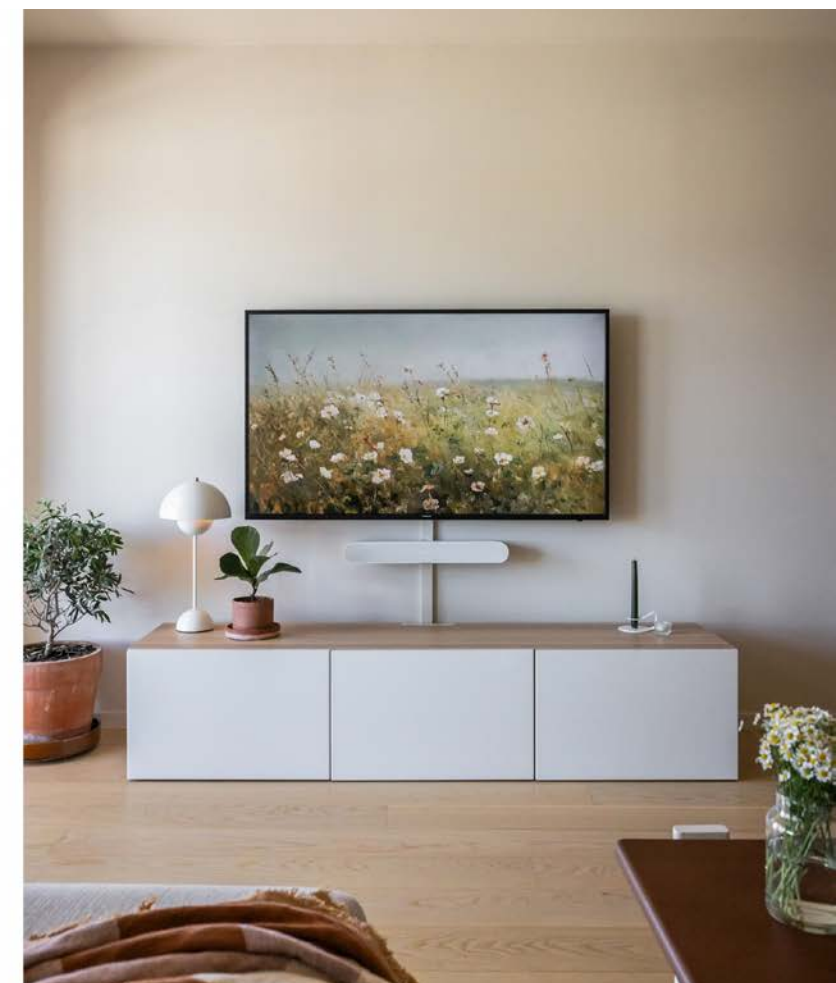
Velkommen2
Om eiendommen32
Nabolagsprofil..... 121
Forbrukerinformasjon 129
Budskjema 130



Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger
Glesnes har gleden av å presentere
Nordre Skogveien 11!



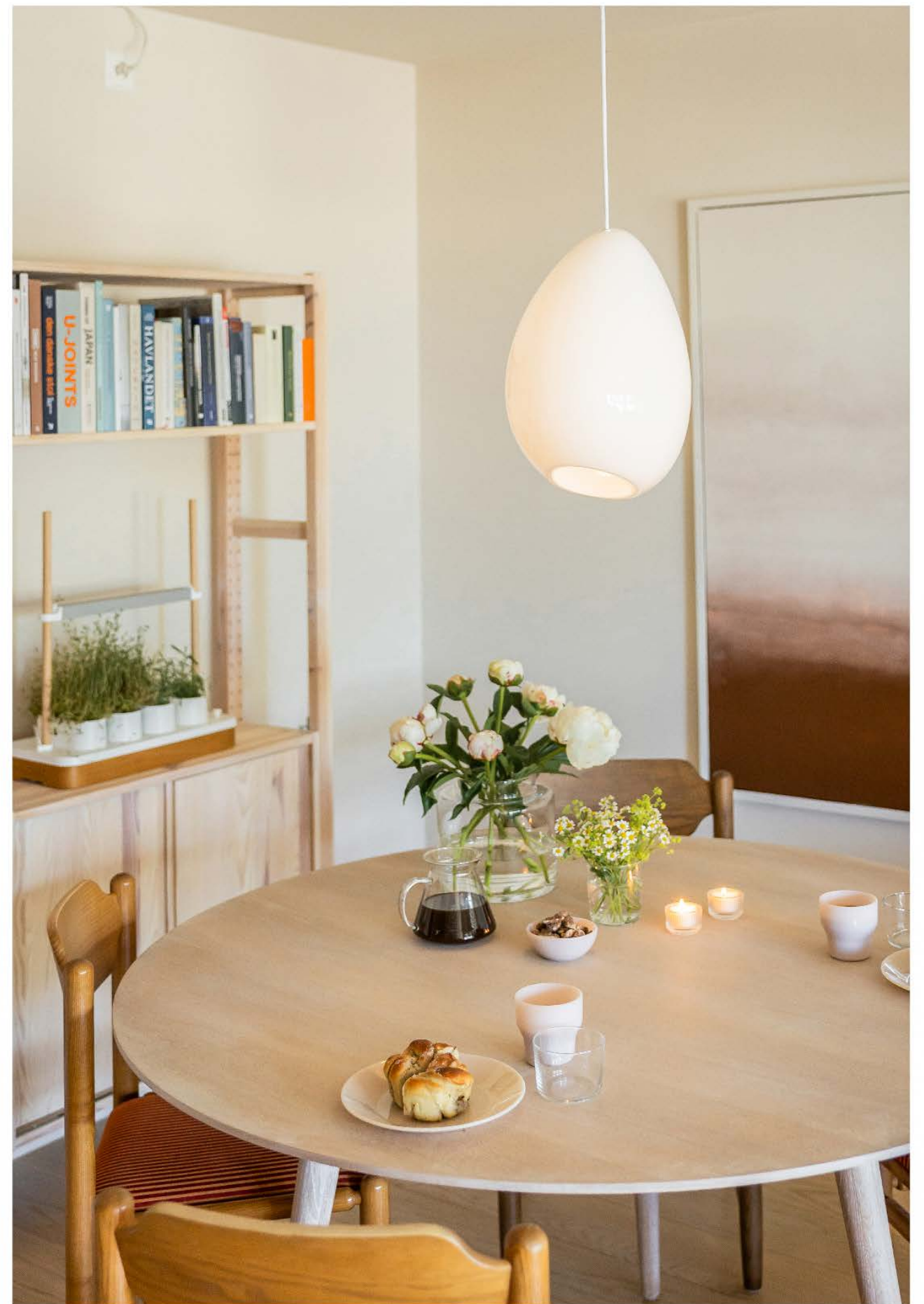
Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

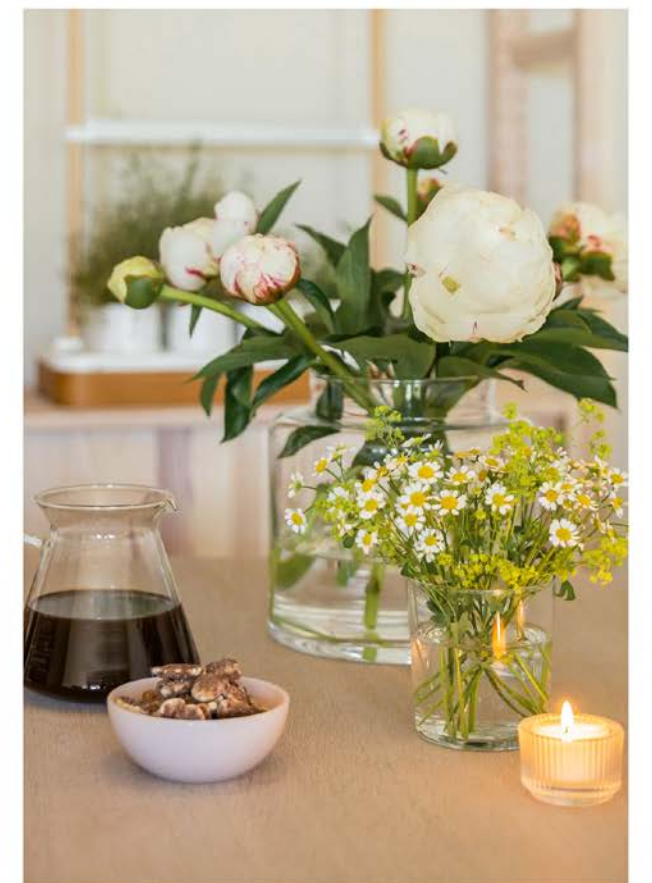




Fra stuen er det utgang til en herlig
innglasset balkong på ca. 8 m².









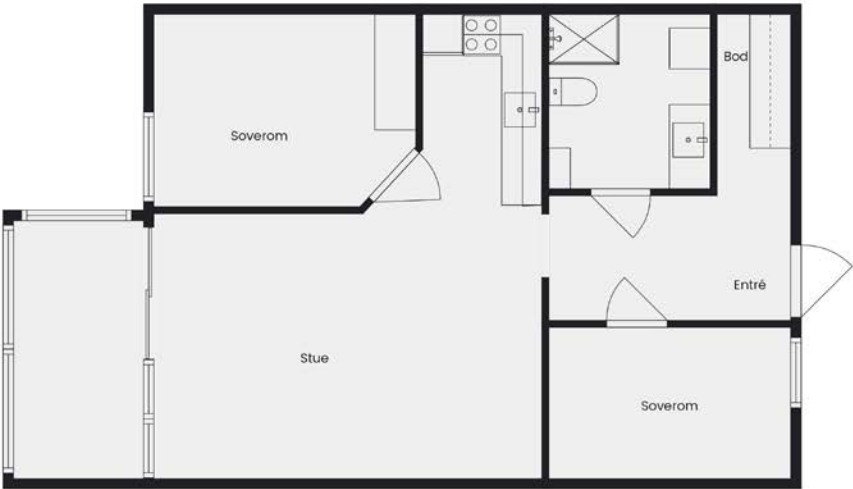






Planløsning

3. etasje



FRK SUPER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Fotograf Sille Høfte www.frkuper.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 65 m² Entre, bad, soverom, soverom, stue/
kjøkken.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal:

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Bodareal som benyttes av selger er ikke er oppført
som BRA-e i rapporten da det er usikkert om
arealene er tinglyst på selger. (Bod i kjeller på 5m2
som disponeres av leiligheten).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2564.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med
internveier og plen.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet for deg som ønsker
å bo sentralt, men med nærhet til både byliv og
naturopplevelser.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi

Damsgårdssundet og Rema 1000 viken som begge
ligger ca. 5 minutters gange unna. For et utvidet
butikk - og servicetilbud ligger Bergen sentrum ca.
20 minutters gange unna. Her finner du alt i fra
utallige butikker, restauranter, cafeèr, i tillegg til et
rikt kulturtilbud. Det er heller ikke langt til verken
Damsgård, Solheimsviken eller Danmarks plass hvor
du finner dagligvarebutikker, bakeri og restauranter. I
Solheimsviken ligger Moxy Bergen, et flott hotell
med restauranten Ostra som har populær
uteservering om sommeren.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Ny Krohnborg skole (1-10 klasse)
- Møhlenpris skole (1-7 klasse)
- Møllebakken skole (1-10 klasse)
- Årstad videregående skole
- St. Paul gymnas
- Damsgårdssundet barnehage (1-3 år)
- Solheimslie barnehage (0-5 år)
- Søre Skogvei barnehage (1-5 år)

For studenten er det kort vei til både
Handelshøyskolen BI, Høyskolen på Vestlandet og
UiB. Det er heller ikke langt til store arbeidsplasser
som Haraldsplass sykehus og Haukeland sykehus.

Nærmeste bussholdeplasser er Michael Krohns
Gate og Solheimslie Nord som begge ligger innne
kort gangavstand. På Danmarks plass er det også
bybanestopp for linje 1 som har endestopp i Bergen
Sentrum og på Bergen Lufthavn. Det er også gode
sykkel- og gangveier i området, slik at du enkelt kan
komme deg rundt uten bil.

For den friluftinteresserte byr området på flotte
turmuligheter. Løvestakken ligger rett ovenfor, og de
øvrige byfjellene Ulriken og Fløyen er også lett

tilgjengelige. Området rundt Damsgårdssundet og
Store Lungegårdsvann tilbyr fine turmuligheter, og
om sommeren er Nygårdsparken et populært
samlingssted. For de som ønsker å trene utendørs,
er det kort vei til treningssentre som Sporty Bergen
Danmarks plass og SATS Danmarks plass. Her bor
du også i kort avstand til flotte bademuligheter i
Damsgårdssundet hvor du også har BI stranden og
Heit Bergen Sauna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/
dekke. Yttervegger oppført i betong og
trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepanel og
felt med fasade plater. Valmet tak med betong
takstein. Etasjeskillere av betong. Ytterdør og
vinduer hovedsakelig fra byggeår. Skyvedør til
balkong er byttet i 2015 i forbindelse med arbeidet
med innglassing av balkongene.

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og som
forventet etter en overflate oppussing - utført i 2018.
Kjøkken er byttet i 2019. Det ble ikke registrert eller
avdekket noen behov for bygningsmessige
strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig

vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte
bygningssdeler i rapporten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Innglassning av balkong 2014.
- Overflate oppusset i 2018.
- Fliser på badegulv fra 2018.
- Nytt kjøkken i 2019.
- Parkett på øvrige rom fra 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Hentet fra prospekt fra tidligere eier.

Arbeid utført av: Murer med fagbrev (vennetjeneste
for tidligere eier).

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

Svar: Nei.

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

Svar: Det har vært lekkasje fra taket i utestuen. Det
var reklamasjon og ble rettet opp i av
Balkongentrepenøren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle sikringene er nye og med jording. -
Jording i alle stikk, inkludert på balkong (sett bort i
fra to stikk til taklamper i stuen). Ny kurs til kjøkken.
Arbeid utført av: Bjelland Elektro AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av
el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ingen merknader.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er opplegg for lader i garasjen.

Ladeboks og montering må eventuelt kjøpes av ny seksjonseier.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reperasjon av den nevnte lekkasjen fra taket på balkongen.

Arbeid utført av: Balkongentrepenøren.

Tilleggskommentar:

Der er det en sprekk i den ene frostede glassruten på balkongen. Dette var sånn da jeg kjøpte, og det har ikke utviklet seg noe mer på den tiden. Vinduene på balkongen kan skyves fritt frem og tilbake. Det skal også være mulig å åpne noen av glassene innover, men det fungerer kun på kortveggen av balkongen. Det er et kjent "problem" at disse irrer - se punkt fra årsmøtet.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nordre Skogveien 11! En strøken og moderne 3-roms utsiktsleilighet med innglasset balkong og fast garasje plass. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og har trappefri adkomst til etasjeplan via heis i bygget. Ved inngangspartiet har du en trivelig ute plass hvor du enkelt kan møblere med cafèsett.

Leiligheten har gode solforhold i sommermåneden.

På den innglassede balkongen kan du nyte morgensolen før den beveger seg over til inngangspartiet, og utpå kvelden vender solen tilbake til balkongen.

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er moderne, lys enstavs parkett fra 2021 i hele boligen, forutenom bad som selvsagt har fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Meget stilrent kjøkken fra 2019 og lekkert bad pusset opp i 2018. Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Entréen er lys og trivelig med god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy. I enden av gangen er det et praktisk hjørne utstyrt med garderobeinnredning.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære, samtidig som de byr på en fantastisk utsikt mot Damsgårdssundet, Møllendal, Møhlenpris og opp mot Fløyen. Fra stuen er det utgang til en herlig innglasset balkong på ca. 8 m² med god plass til møblering av sittegruppe, planter og til og med en liten kjøkkenhage, hvis ønskelig. Vinduene på den innglassete balkongen kan enkelt åpnes og lukkes slik at arealet kan nytes året rundt.

Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe, TV-møbel og spisebord.

Flott kjøkkeninnredning fra IKEA som er lys og moderne med hvite slette fronter og benkeplate i kompositt stein med planlimt vask. Her er rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap,

oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator.

Leilighetens to soverom er av god størrelse med plass til ønsket innredning - seng, nattbord. Hovedsoverommet er utstyrt med stort garderobeskap.

Badet er utført med flotte fliser på gulv og på veggflater i dusjonen, ellers slette veggflater. Det inneholder servant i møblement, vegghengt skap, speil, toalett og dusjhjørne. Badet har gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

For ytterligere lagringsplass disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje. Boden er på ca. 5 m² og har god lagringsplass i hylleinnredning.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Ingen punkt er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom:

Totalvurdering av overflater: Fliser på vegg i dusj tilfredsstiller ikke krav til våtsone. (Våtsone er definert 1 meter utenfor dusj-vegg) https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15?_t_q=v%C3%A5tsone Grunnet manglende dokumentasjon på overflate på resterende vegger på badet er det usikkert om det er membran på vegger som ikke er kledd med flis. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Våtrom:

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

VVS:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Belysning/lamper i stue/spisestue, begge soverom og i gangen medfølger ikke.

Knaggrekke i gang medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Fast garasjeplass med mulighet for elbillader.

Det er felles infrastruktur for el-bil lading i garasjen. Seksjonseier må selv konsultere styret, kjøpe ladeboks og stå for montering og kostnader forbundet med dette. Brukerne faktureres for forbruk strøm.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003242043

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre

unntak i bestemmelsen.

Selger opplyser at de har koblet ut strømmen fra speilet på badet da det begynte å blinke.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved bruk av frittstående ovn. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger har hatt et strømforbruk på ca. 10.000 kWt pr. år.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 813

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 474

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 882 439

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 529 754

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

294/1000

Felleskostnader inkluderer

Internett, utvendig byggforsikring, strøm og vedlikehold fellesarealer og diverse driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3160

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 57 439

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Under Løvestakken

Organisasjonsnummer

990511608

Om sameiet

Veldrevet sameiet bestående av 31 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon organisert med BOB som forretningsfører. Sameiet har heis og låssystem med kopisikrede nøkler (systemlås).

Det fremgår av innkallingen til ordinært årsmøte som ble gjennomført 23.04.2025 at sameiet planlegger å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret 2025/2026. Det blir vanligvis arrangert dugnad to ganger i året, én gang om våren og én gang om høsten. Sameiet planlegger å avholde minst én dugnad i år. I den forbindelse vil container bli leid inn. Sameiet har installert avfuktingsanlegg med rotoravfukter i bodavdelingen for å hindre at det oppstår fukt. Innkalling og protokoll fra ordinært årsmøte vedlegges salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 650, seksjonsnummer 22 i Bergen kommune.Gårdsnummer 158, bruksnummer 650, seksjonsnummer 32 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/158/650/22:
26.08.1942 - Dokumentnr: 4928 - Erklæring/avtale Sammenføyd med denne eiendom et grunnstykke 63,20m2
fra Lien 22
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1957 - Dokumentnr: 2169 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2024 - Dokumentnr: 1994088 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Andersen Brede Fedje
Fnr: 051194 35783

28.04.1992 - Dokumentnr: 9881 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 294/10000
A.496.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 06.08.1997.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk/ bygård/terrassehus datert 14.01.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.08.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
Plannavn: Årstad. Gnr 158 bnr 718, Skoglien 15.
Plannavn: 10190002

Plannavn: Årstad. Gnr 158 bnr 74 mfl., Damsgårdssundet Sør.
PlanID: 60920002

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål: Sentrumsformål 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i

kommuneplanen:
Solheim 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Luftkvalitet - gul sone 100%
Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 100%

Kommunedelplan(er):
Plannavn: Årstad. KDP Puddefjorden - Damsgårdsundet.
PlanID: 17330000
Arealformål: Boligområder 100%, veiareal < 0,1 % (0,1 m²).

Retningslinjeområder i kommunedelplan:
Annen retningslinje 10,9%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Årstad. Vestre Årstad og Uren - Kronviken - Solheimsviken (tidligere B12)
PlanID: 120000

Plannavn: Årstad. Nordre Skogveien 20 X.
PlanID: 10190000

Plannavn: Årstad. Løvestakkens Nordskråning, endret reguleringsplan.
PlanID: 10980100

Plannavn: Årstad/Bergarhus. Gnr 158 Bnr 74 Mfl., Damsgårdssundet sør.
PlanID: 60920000

Plannavn: Årstad. Løvestakkens Nordskråning, mellom Blekenberg og Gyldenpris.
PlanID: 130000

Plannavn: Årstad. Reguleringsplan for Solheimslie
30 - 32X.
PlanID: 4400000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom 158/719.
Bygningsnr: 13913218-1.
Endring: Ombygging.
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 14.10.2024.
Saksnr: 202315237

Eiendom: 158/647
Bygningnr: 139218299-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 23.11.2023
Saksnr: 202316689

Eiendom: 158/661
Bygningsnr: 139218434-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 17.03.2025
Saksnr: 202418137

Eiendom: 158/584
Bygningstype: 139217780-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl.

Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 14.03.2024.
Saksnr: 202313952

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiet har i vedtektene begrenset adgangen for korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn (årlig). Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)
137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
- 24 900 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 500 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 0 Utlegg fotograf(faktureres direkte fra fotograf)
- 4 250 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 0 Utlegg takst/tilstandsrapport (faktureres direkte fra takstmann)

Totalt kr: 122 760

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av utlegg og markedspakke.

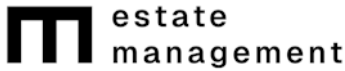
Oppdragsansvarlig
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
27.05.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nordre Skogveien 11
5057 BERGEN
4601/158/22/650/0/0

Rapportdato

26.05.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

Nordre Skogveien 11 - 4601/158/22/650/0/0

Befaring utført den 20.05.2025 av:

Daniel Ulvatn
Estate Management AS
Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1		Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har 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		Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3		Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU		Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

i

Om boligen

Adresse: Nordre Skogveien 11 , 5057, BERGEN

Matrikkel: 4601/158/22/650/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1992

Tomt: 2 564.20 m²

Hjemmelshaver(e): Ingrid Strømme

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepanel og felt med fasade plater. valmet tak med betong takstein. Etasjeskillere av betong. Ytterdør og vinduer hovedsakelig fra byggeår. Skyvedør til balkong er byttet i 2015 i forbindelse med arbeidet med innglassing av balkongene.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og som forventet etter en overflate oppussing - utført i 2018. Kjøkken er byttet i 2019. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Innglassning av balkong 2014, Overflate oppusset i 2018, nytt kjøkken i 2019.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene normalt vedlikeholdes av sameiet.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Primærrom 65 m ²	Sekundærrom 8 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 73 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, soverom, stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom Innglasset balkong	

Merknader om areal: Tabellen 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

BRA-i 65 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 8 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, soverom, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 73 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodareal som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. (Bod i kjeller på 5m2 som disponeres av leiligheten)

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Fliser på vegg i dusj tilfredsstiller ikke krav til våtsone. (Våtsone er definert 1 meter utenfor dusj-vegg) https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15?_t_q=v%C3%A5tsone Grunnet manglende dokumentasjon på overflate på resterende vegger på badet er det usikkert om det er membran på vegger som ikke er kledd med flis. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Selger opplyser om at elektrisk arbeid som er utført i leiligheten er utført av godkjent selskap.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
22.05.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning er ikke kontrollert opp mot kommunepakke.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 06.08.1997

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3

Radonsikring

TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Innglasset balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Innglasset

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Innglasset balkong med dekke i betong. Arbeid utført av balkongentreprenøren AS i 2014

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Bilde



NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og i dusjhjørne på vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Overflater er oppusset i 2018. utført som vennetjeneste av faglært murer i følge tidligere eier.
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert noe svakt fall frem til dusj-sone. Men over 2,5cm totalt fra dør til sluk.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Fliser på vegg i dusj tilfredsstiller ikke krav til våtsone. (Våtsone er definert 1 meter utenfor dusj-vegg)
https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15?_t_q=v%C3%A5tsone
Grunnet manglende dokumentasjon på overflate på resterende vegger på badet er det usikkert om det er membran på vegger som ikke er kledd med flis.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:
 Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk, det er lagt flis over gulvbelegg.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Avtrekk via villavent, tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuksikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Etasjeskille

TG 1



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

7

Kjøkken

TG 1



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken fra 2019, Folierte skrog, slette fronter med gripekant, benkeplate i stein. platetopp og stekeovn fra Miele. oppvaskmaskin og kombiskap fra IKEA.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen.
Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Levetid:

!

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/1 58/22/650/0/0

Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk med svært begrenset mulighet for inspeksjon. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig støtte under skapbunn. Høiax bereder på 120 liter, ukjent alder.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS- installasjoner er oppbrukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
sikringsskap og rørinstallasjon er oppgradert i 2018 i forbindelse med oppussing av leiligheten. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Nåværende eier opplyser om følgende oppgraderinger i sin botid: lagt ny kurs til kjøkkenet, oppgradert alle kursene til å være med jording, samt fått jording til alle stikk.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Bereder er bygget inn i kjøkken benk, det er egen kurs for varmtvannstank + stekeovn.
Det er uvisst om denne står i stikk eller er direkte koblet grunnet begrenset mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Bilde

10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukker datert 01/2025

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
ja

Bilde

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

Overflater gulv
Fliser på badegulv fra 2018, Parkett på øvrige rom fra 2021 levert av parkettmannen

Overflater vegg / himling
Gips på vegger og himling på alle rom fra 2018.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene.

Kjellerbod
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5 m2 BRA

NORDRE SKOGVEIEN 11 - 4601/158/22/650/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250173	
Selger 1 navn	
Ingrid Sandvold Strømme	
Gateadresse	
Nordre Skogveien 11	
Poststed	Postnr
BERGEN	5057
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	Hentet fra prospekt fra tidligere eier.	
	Arbeid utført av	Murer med fagbrev (vennetjeneste for tidligere eier)	

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra taket i utestuen. Det var reklamasjon og ble rettet opp i av Balkongentreprenøren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Alle sikringene er nye og med jording. - Jording i alle stikk, inkludert på balkong (sett bort i fra to stikk til taklamper i stuen). - Ny kurs til kjøkken.

Arbeid utført av

Bjelland Elektro AS

Filer

[FDV P7836.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen merknader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er opplegg for lader i garasjen. Ladeboks og montering må eventuelt kjøpes av ny seksjonseier.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reperasjon av den nevnte lekkasjen fra taket på balkongen.
Arbeid utført av	Balkongentreprenøren

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Tilleggskommentar

Der er det en sprekk i den ene frostede glassruten på balkongen. Dette var sånn da jeg kjøpte, og det har ikke utviklet seg noe mer på den tiden. Vinduene på balkongen kan skyves fritt frem og tilbake. Det skal også være mulig å åpne noen av glassene innover, men det fungerer kun på kortveggen av balkongen. Det er et kjent "problem" at disse irrer - se punkt fra årsmøtet.

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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: 1503250173

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Sandvold Strømme	374ef35cb564749f8ac3c71ac628f67928023abc	27.05.2025 07:45:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250173

- 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/developper>

Sameiet Under Løvtakken
Nordre Skogveien 11
5057 Bergen

9. april 2025

Seksjonseierne og leietakerne
Sameiet Under Løvtakken
Nordre Skogveien 11

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

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

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

Saksliste:

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

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

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

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

Leiv Egil Breivik (sign.)
styreleder

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

RAPPORT 2024

fra styret for

Sameiet Under Løvestakken

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Under Løvestakken.

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

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

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

Styrets sammensetning:

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

Sameiet har ingen andre utvalg.

2.2. Møtevirksomhet

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

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

2.3. Saker som har vært behandlet

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

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

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

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

2.3.1 Tiltak mot fukt i bodavdelingen

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

2.3.2 Vedlikehold/Vasking av balkongvinduer og karmner

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

2.3.3 Åpning av balkongvinduene

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

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

2.3.4 Maling av heisen

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

2.3.5. Høytrykksvasking og maling

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

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

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

2.3.7. Seksjonseiers plikter ved salg og utleie av seksjonen

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

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

2.3.8. Bruk av juridisk ekspertise og rettsvesenet

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

2.4. Saker under arbeid og planlegging

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

2.4.1. Måling av radonnivået i sameiet

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Arbeid for å skape et miljøriktig sameie

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

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

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

2.4.5. Dugnad

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

3. Sameiets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er KPMG.

3.2. Sameiets eiendomsmasse og forsikring

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

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

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

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

3.3. Økonomi

3.3.1. Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

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

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

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

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

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

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

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

8. Likestilling

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

9. Forurensning av det ytre miljø

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

Bergen, 11.03.2025

Leiv Egil Breivik (sign.)
styreleder



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

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

Til årsmøtet i Sameiet under Løvestakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Seriennummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 12:58:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NE7X1-NV8A6-EDS9L-Q/1K4-HZUM0-J1AJJ

Penneo Dokumentnøkkel: NE7X1-NV8A6-EDS9L-Q11K4-HZUM0-J1AJJ

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Sameiet Under Lø­stakken
2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Under Lø­stakken
Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024			
Sameiet Under Løvsbakken			
Alle beløp i NOK			
Note	2024	2023	
EIEDELER			
Anleggsidler			
Omløpsidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	278 513	251 332	
Andre fordringer	6 320	11 807	
Sum fordringer	284 833	263 139	
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank	1 421 968	1 195 385	
Skattetrekk	10 905	0	
Sum bankinnsk. og kontanter	1 432 873	1 195 385	
Sum omløpsidler	1 717 707	1 458 524	
SUM EIEDELER	1 717 707	1 458 524	

Balanse pr. 31.12.2024			
Sameiet Under Løvsbakken			
Alle beløp i NOK			
Note	2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 338 484	1 095 592	
Sum opptjent egenkapital	1 338 484	1 095 592	
SUM EGENKAPITAL	1 338 484	1 095 592	
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.	6 320	11 807	
Leverandørgjeld	262 247	253 319	
Skyldige off. myndigheter	26 703	10 505	
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	71 539	74 500	
Annen kortsiktig gjeld	12 413	12 802	
Sum kortsiktig gjeld	379 222	362 933	
SUM GJELD	379 222	362 933	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 717 707	1 458 524	

Bergen,
Styret for Sameiet Under Løvsbakken

Leiv Egil Breivik
Styrets leder

Terje Wilfred Rye
Nestleder

Mia Løfsnæs Grøneng
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,12

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Andre eiendeler

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

Note 6 - Driftskostnader

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Vedlikehold

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

Note 9 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 095 592	915 911
Periodens resultat	242 893	151 023
Årets avskrivninger	0	28 658
Endring i disponible midler	242 893	179 681
Disponible midler 31.12.	1 338 484	1 095 592

12-0187 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Breivik, Leiv Egil	2025-03-11	Rye, Terje Wilfred	2025-03-12
Identification		Identification	
 Breivik, Leiv Egil		 Rye, Terje Wilfred	
Name	Date		
Løfsnæs, Mia Hanssen	2025-03-11		
Identification			
 Løfsnæs, Mia Hanssen			



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

FULLMAKT

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

Fullmakten gjelder seksjon nr.

Sted	Dato	Underskrift
------	------	-------------

Sak 4. Honorar til styremedlemmene og varamedlem

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

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

Forslag til vedtak:

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

Leiv Egil Breivik	Terje Wilfred Rye	Mia Løfsnæs Grøneng
-------------------	-------------------	---------------------

Vedlegg 6

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

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

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

Totalt 27 timer.

Mvh
Øystein Rasmussen

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

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

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

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

Sak 6. Valg

Det vises til § 7 i sameiets vedtekter:

§ 7 STYRET

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

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

Styret har i siste periode bestått av:

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

Øystein Rasmussen har vært varamedlem.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Leiv Egil Breivik Terje Wilfred Rye Mia Løfsnæs Grøneng

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET UNDER LØVSTAKKEN

Sted: Menighetssalen, St. Markus kirke, Lien 45

Dato: Mandag 23 april 2025 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Leiv Egil Breivik
 Til stede fra styret: Leiv Egil Breivik
 Terje Wilfred Rye
 Mia Løfsnæs Grøneng

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 5
 + Antall fullmakter: 4
 = Antall stemmeberettigede: 9

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Leiv Egil Breivik

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Mia Løfsnæs Grøneng

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

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

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

Styrets forslag:

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

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

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

Styrets forslag:

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

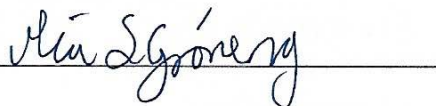
Møtet ble hevet kl. 18.30

Underskrifter:

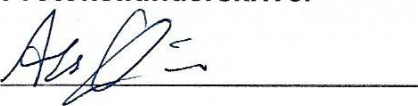
Møteleder



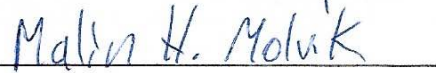
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



VEDTEKTER

FOR

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

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

**§ 1
SAMEIET OG DETS NAVN**

Sameiets navn er ”Sameiet under Løvsbakken”, gnr. 158 bnr. 650 av Bergen sentrum.

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

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 1 garasjeeksksjon.

Sameiet skal ivareta seksjonseierne felles interesser og eiendommens felles kostnader.

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

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

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

**§ 2
RETTLIG RÅDERETT**

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

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

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

§ 3
SAMEIERNES ANSVAR

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

§ 4
FELLESKOSTNADER

Eiendommens felleskostnader fordeles slik mellom seksjonseierne:

- a. Felleskostnader som kan henhøre til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift for dette skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelsen.
- b. Alle andre kostnader fordeles etter sameiebrøken.

§ 5
VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7
STYRET

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

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

§ 8
STYRETS VEDTAK

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

§ 9
FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

§ 10
ÅRSMØTE

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTET

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

§ 12
MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

§ 13
OM ÅRSMØTET

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

§ 14
REVISOR

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

§ 15
MISLIGHOLD

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

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

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

§ 16
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 17
LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.

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

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

§ 18
PARKERINGSPLASS FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

§ 19
LÅSSYLINDER OG NØKLER

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

§ 20
FORRETNINGSFØRER FOR SAMEIET

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

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

§ 21
VEDTEKTENE

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Under Løvtakken

1. Generelt

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

2.7. Vask av bil er ikke tillatt på fellesområdene.

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

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

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

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

3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Dyrehold

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

5. Avfallshåndtering

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

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

6. Vask og tørk av tøy

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

7. Bilplasser og garasjeanlegg

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

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

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

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

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

8. Systemnøkler og -sylindere

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

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

9. Alarm i underetasjen

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

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

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

10. Innlåsingstjeneste

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

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

11. Oljing av inngangsdør til egen leilighet

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

12. Brannforebyggende sikkerhet

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

13. Antenner

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

14. Overdragelse og utleie av leilighet

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

15. Meldinger og henvendelser

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

16. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

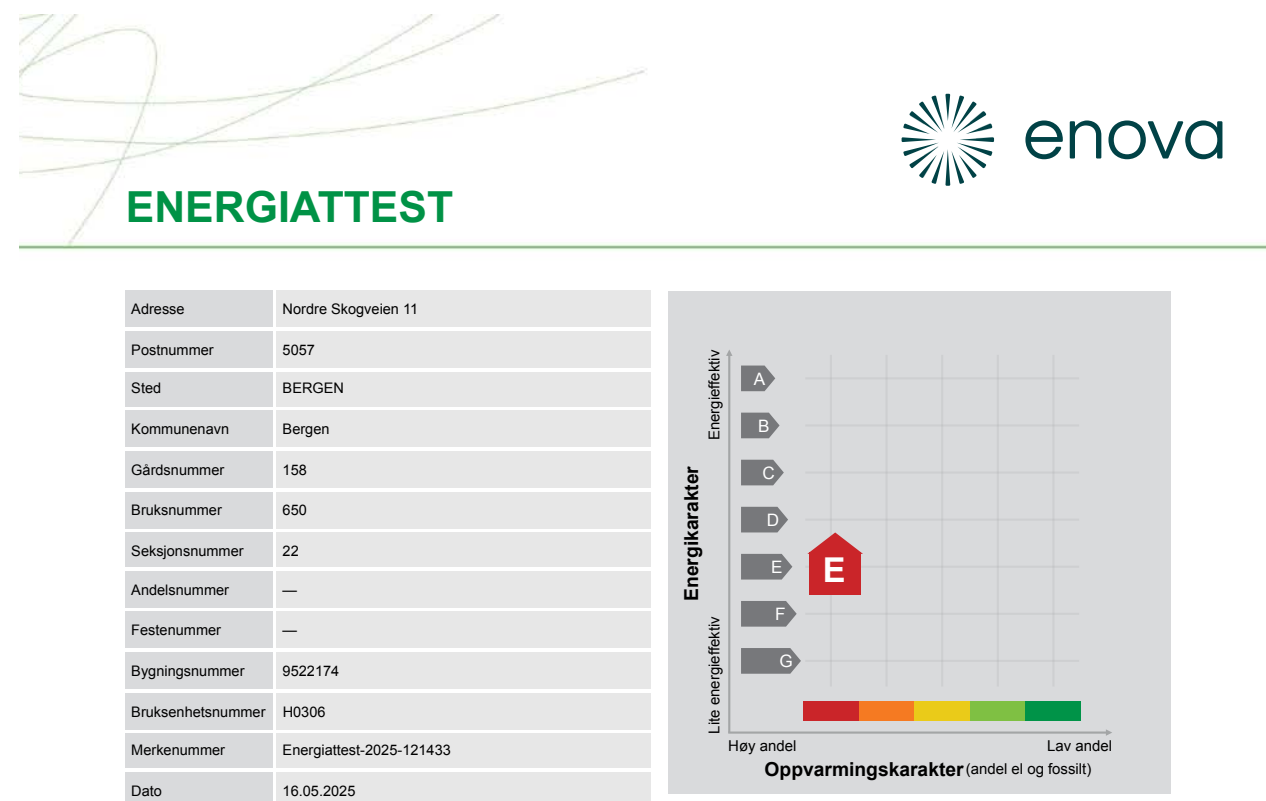
16.1. Sameierne/beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og § 16 i vedtektene for Sameiet Under Løvestakken (Mislighold).

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

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

17. Annet

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



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 byggforskriftene 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 innnetemperaturen
- 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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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
Byggear:	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



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 energimerkeordningen. 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>)

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Nordre Skogveien 11 - Nabolaget Lien/Solheimslien - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

	Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	3 min	0.2 km
	Danmarks plass Linje 1	12 min	1 km
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min	2 km
	Bergen Flesland	18 min	

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	9 min	0.8 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	13 min	1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min	1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	5 min	2.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min	2.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min	1 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min	1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

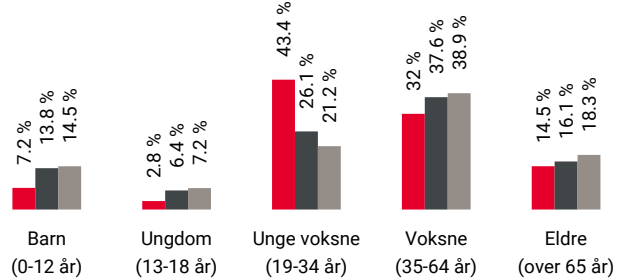


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lien/Solheimslien	816	535
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	5 min	0.4 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min	0.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Damsgårdssundet	5 min 
Rema 1000 Viken	5 min 
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler

- 

1. Gående
- 

2. Egen bil
- 

3. Buss

- 

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100
- 

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100
- 

Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

- 

Solheimslie ballplass kunstgress

Ballspill

6 min

0.4 km
- 

Gyldenpris kunstgress

Fotball

9 min

0.7 km
- 

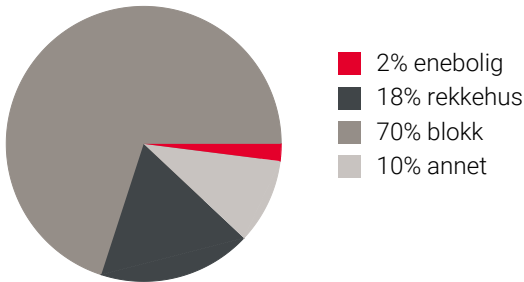
Feel24 Lien (høst 2024)

6 min
- 

EVO Damsgårdssundet

7 min

Boligmasse



«Kjempeflott utsikt over Askøy, Bergen sentrum og Landås, kort vei til Løvsstakken og turstier. Relativt billig.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

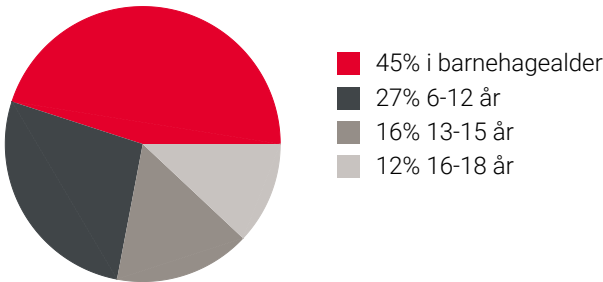
Bergen Storsenter

24 min
- 

Vitusapotek Bien Bergen

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

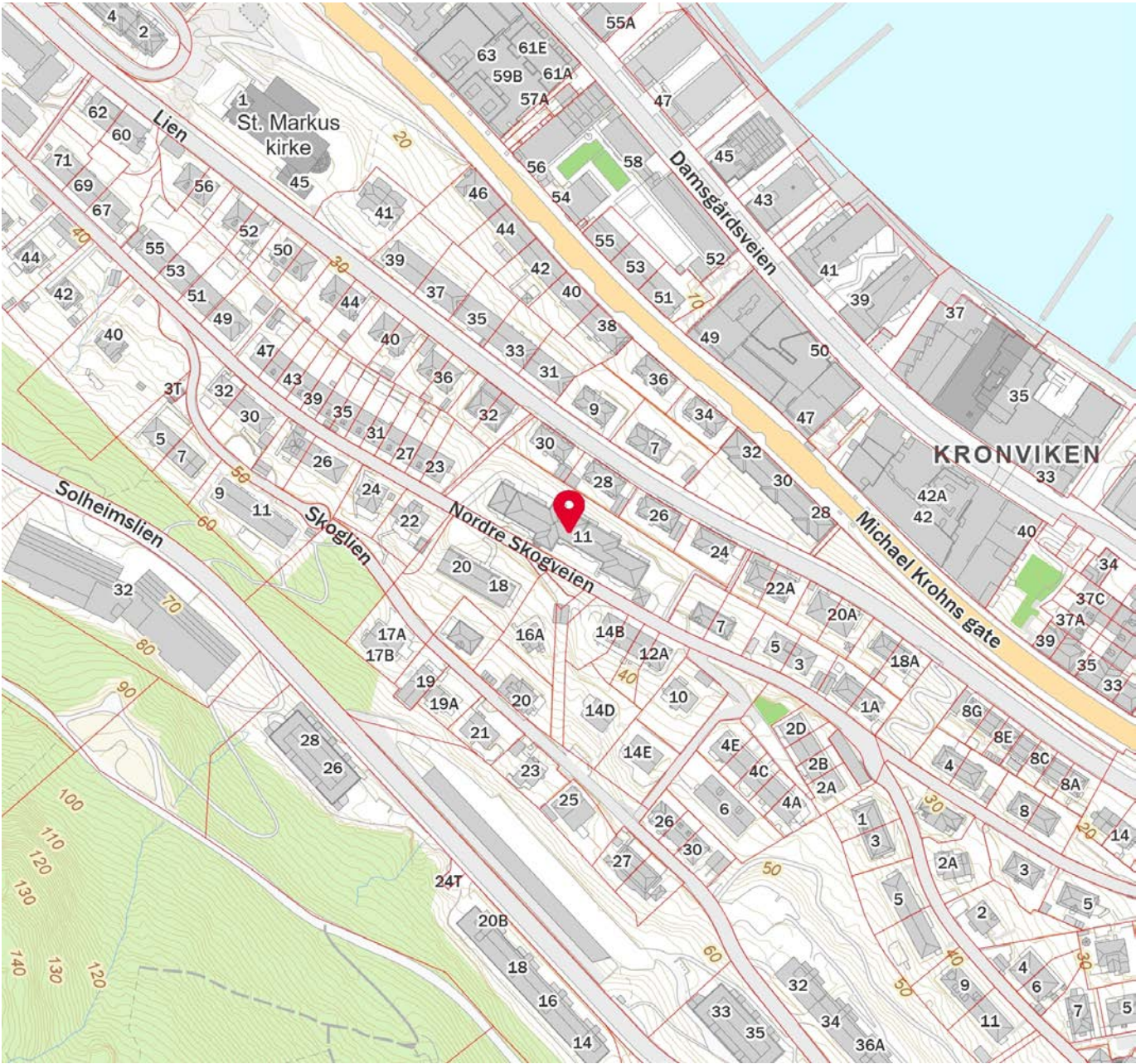
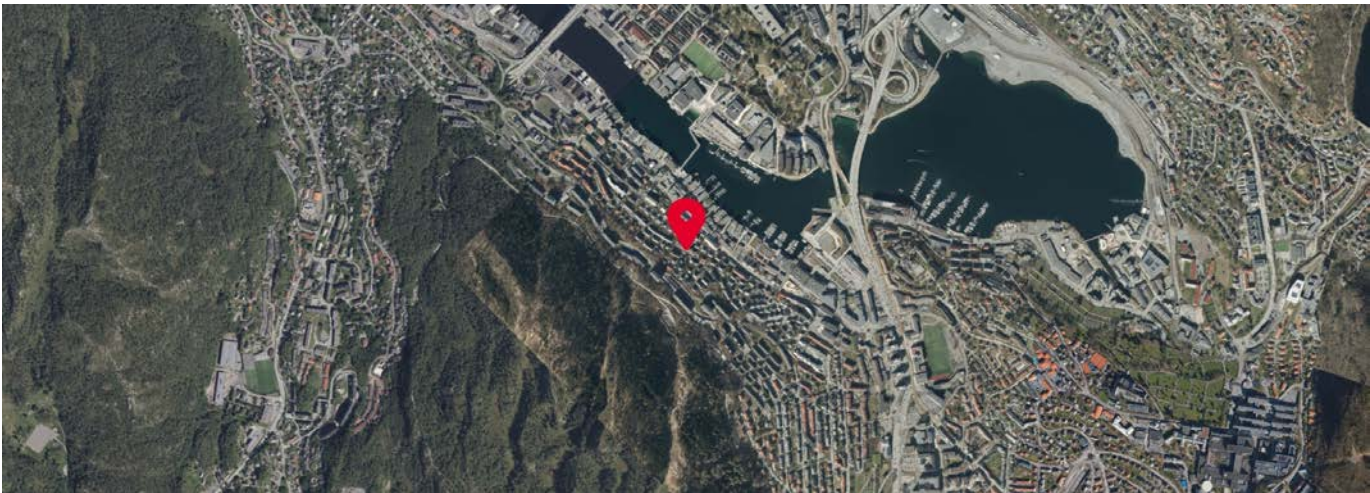


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 16.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/650/0/22

Adresse: Nordre Skogveien 11, 5057 BERGEN



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	●●●●● Allé	● Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●●●● Hekk	■ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⋈ Fastmerke
■ Fredet bygg	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avvike 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordre Skogveien 11
5057 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv EiendomsMegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert 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 viderefremtidet 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 datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre