

aktiv.

Myrdalsvegen 76, 5130 NYBORG

**Strøken og moderne 3-roms (2018)  
| Flytt rett inn! | Heis | Like ved  
Horisont | Mulighet for kjøp av  
garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF

## Victoria Nordgård Giske

**Mobil** 454 65 830

**E-post** victoria.giske@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 949,-  
**Selger:** Magne Kandal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 61/66 kvm  
**Tomtstr.:** 7205.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 189, bnr. 429  
**Snr.** 62  
**Oppdragsnr.:** 1503250100

# Strøken og moderne 3-roms (2018) | Flytt rett inn! | Heis | Like v Horisont

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria N. Giske har gleden av å presentere Myrdalsvegen 76. En strøken og moderne 3-roms leilighet med vestvendt balkong, fra 2018.

Her kan du bare pakke sakene dine, plukke med deg det du mangler på IKEA, og flytte rett inn! Nabolaget tilrettelegger for det glade og enkle liv, med "alt" du trenger innenfor kort gangavstand.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt balkong (ca. 9,3 m<sup>2</sup>)
- 2 gode soverom (8,7 m<sup>2</sup> og 8,6 m<sup>2</sup>)
- Hovedsoverom m/ walk-in-closet
- Ekstern bod (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Balansert ventilasjon
- Mulighet for kjøp av garasje plass mot tillegg i pris
- Få minutters gange til Horisont og Åsane senter
- Ca. en 12 minutters kjøretur til Bergen Sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding! :)



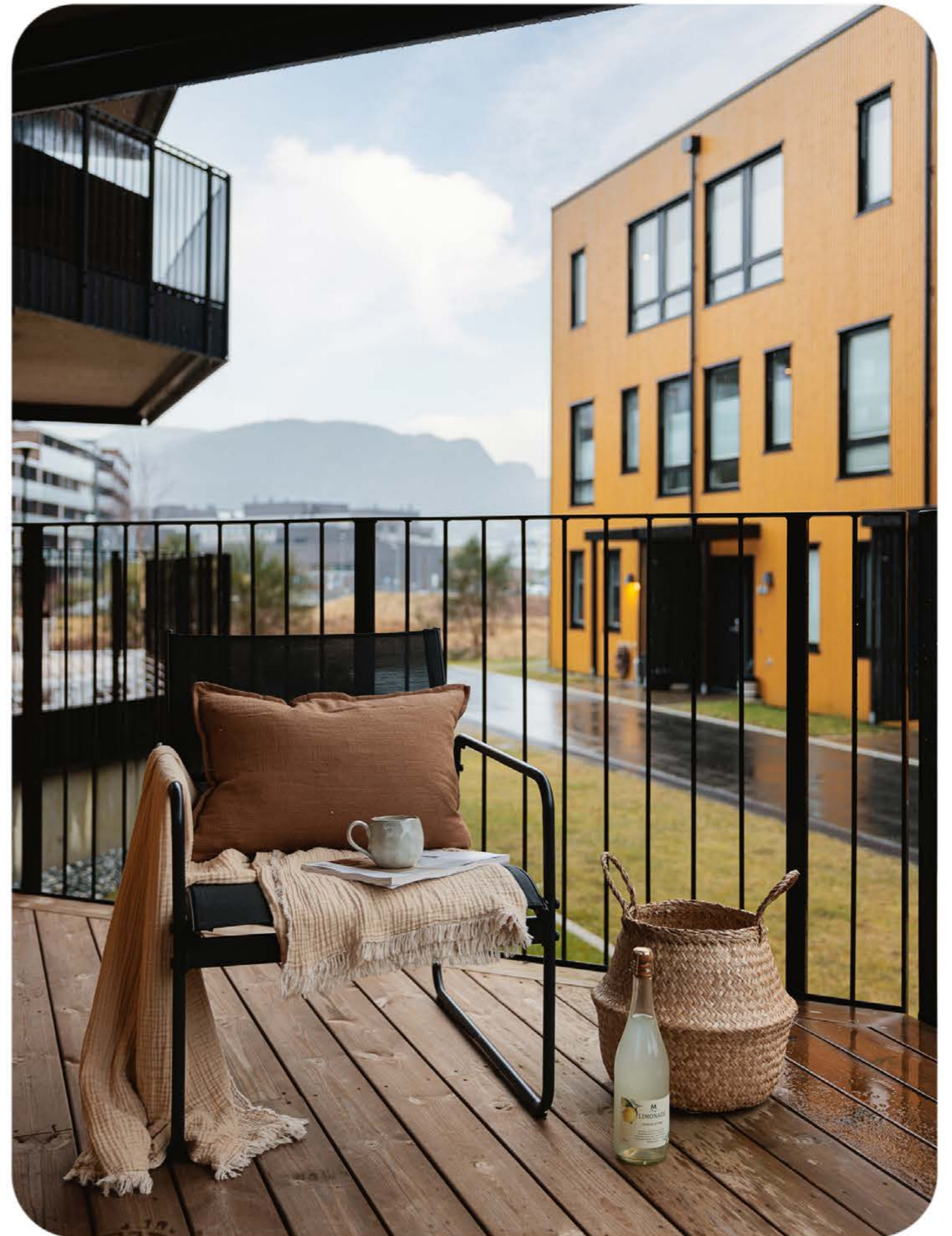
# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	113
Forbrukerinformasjon .....	121
Budskjema .....	122

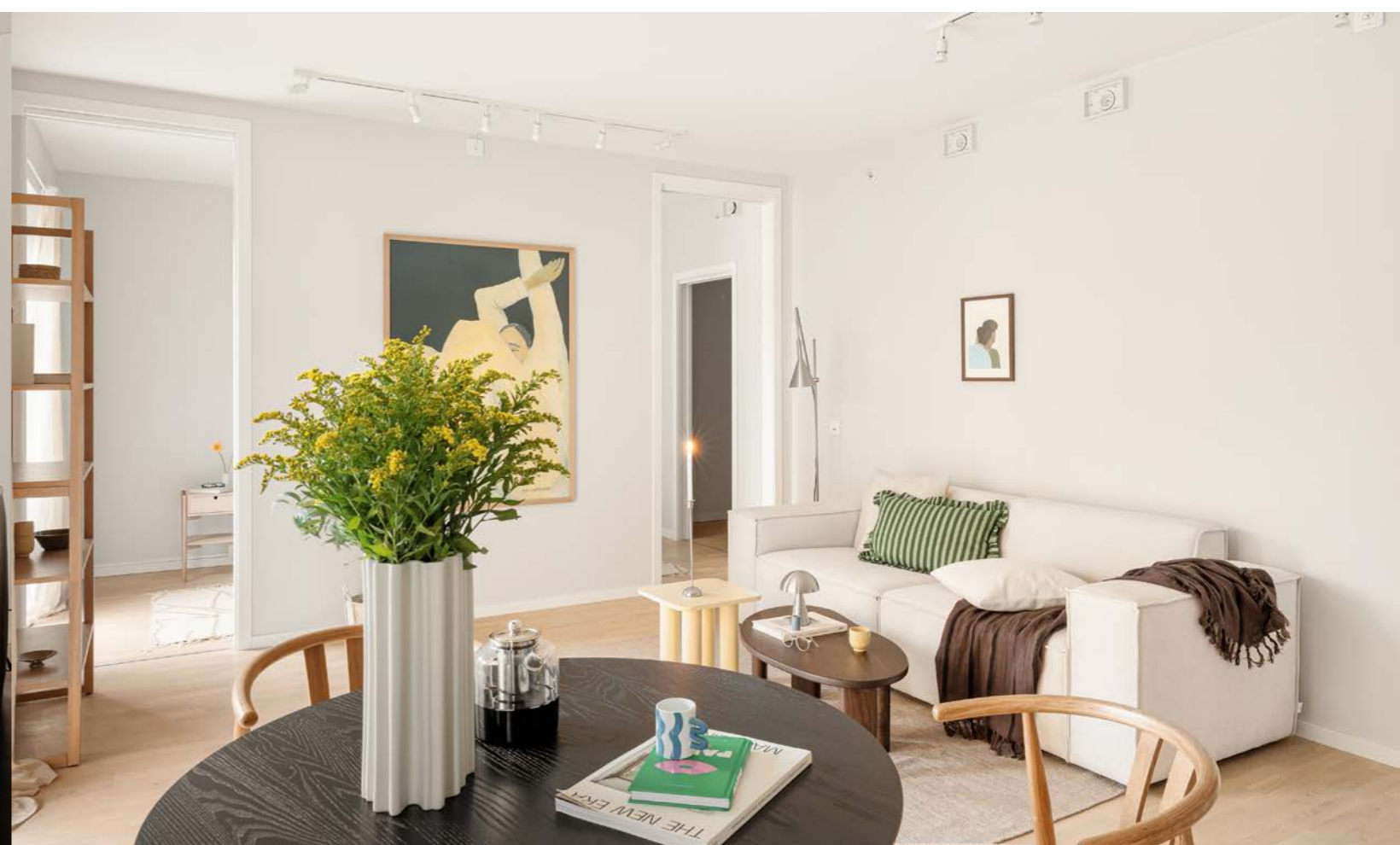




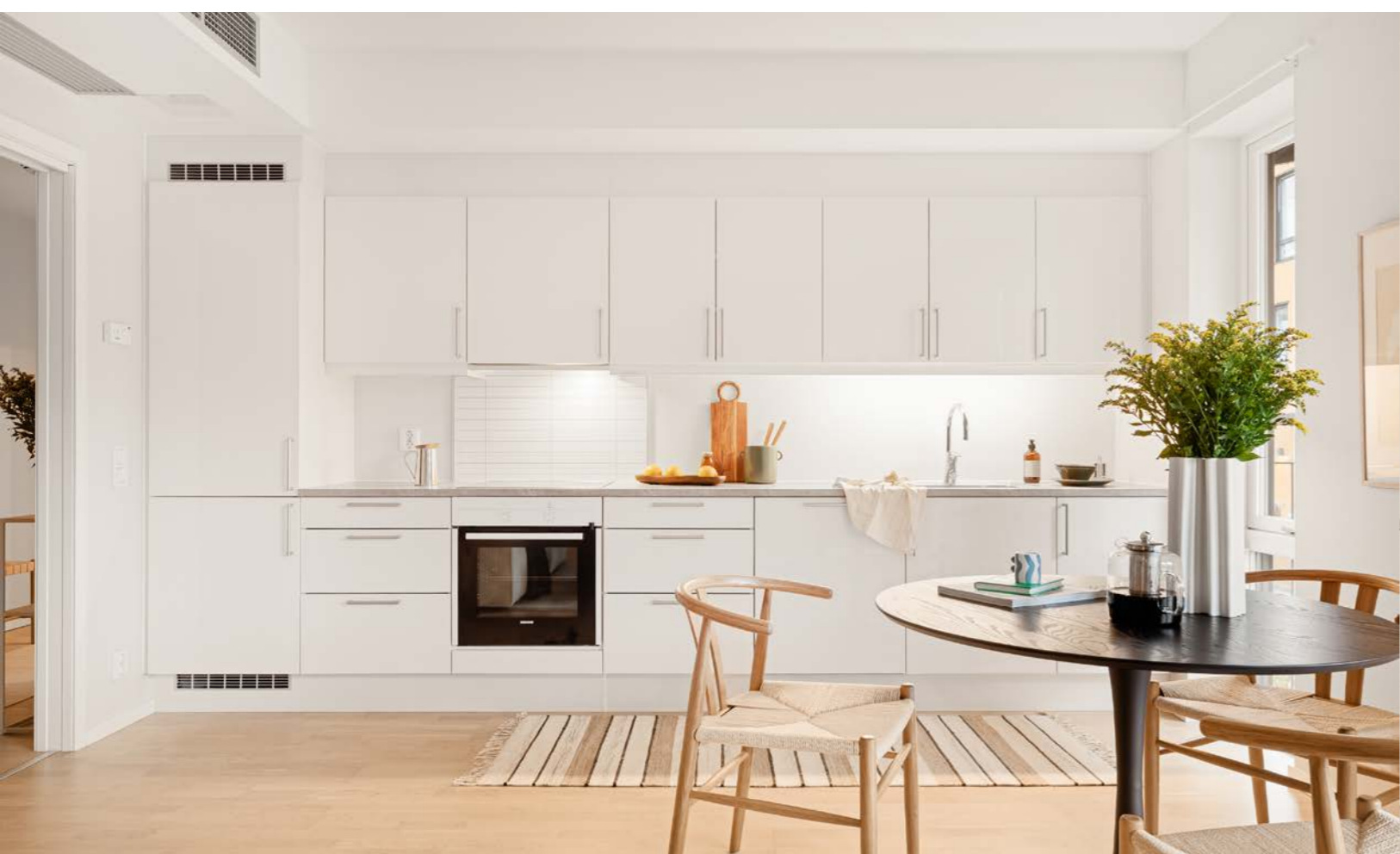




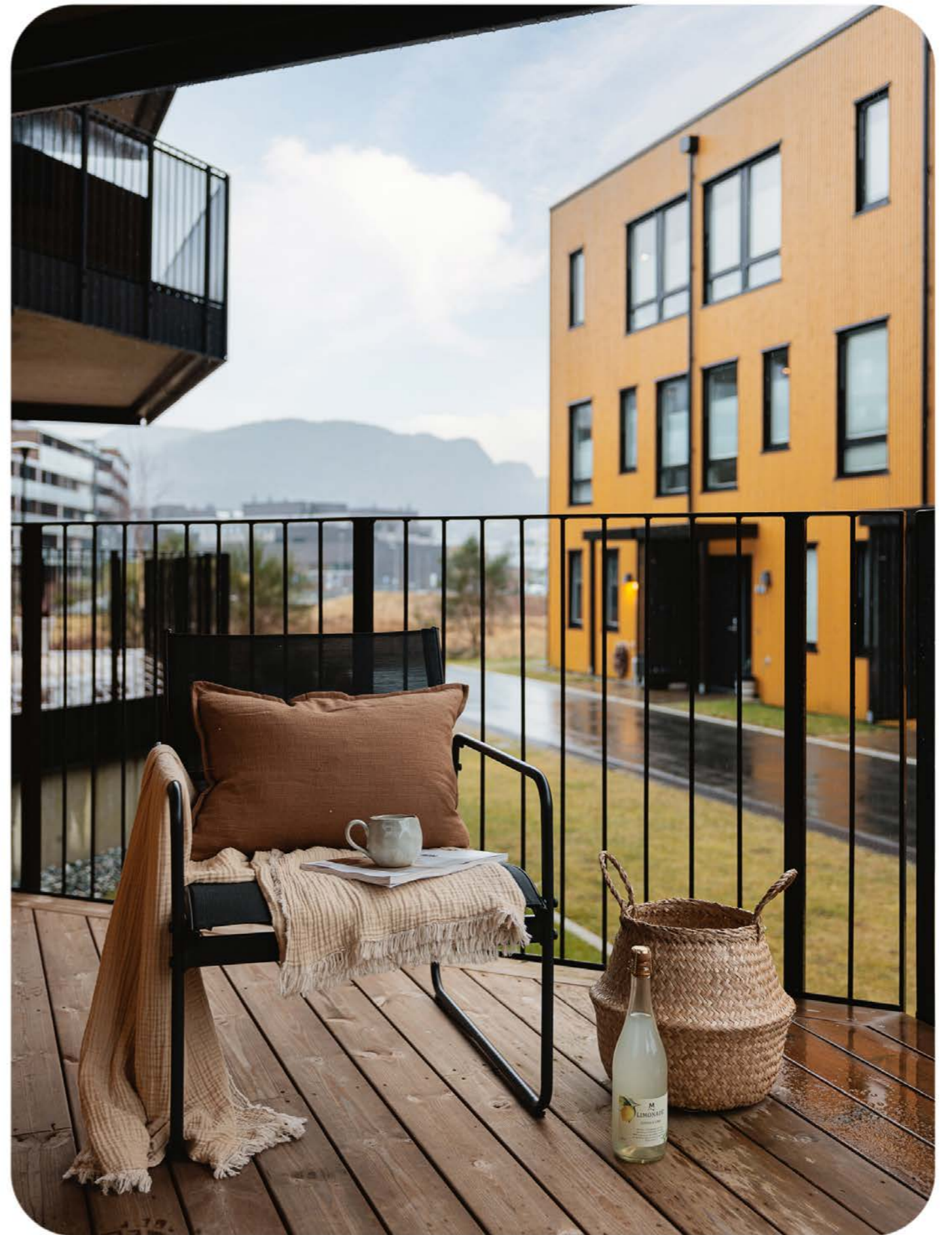




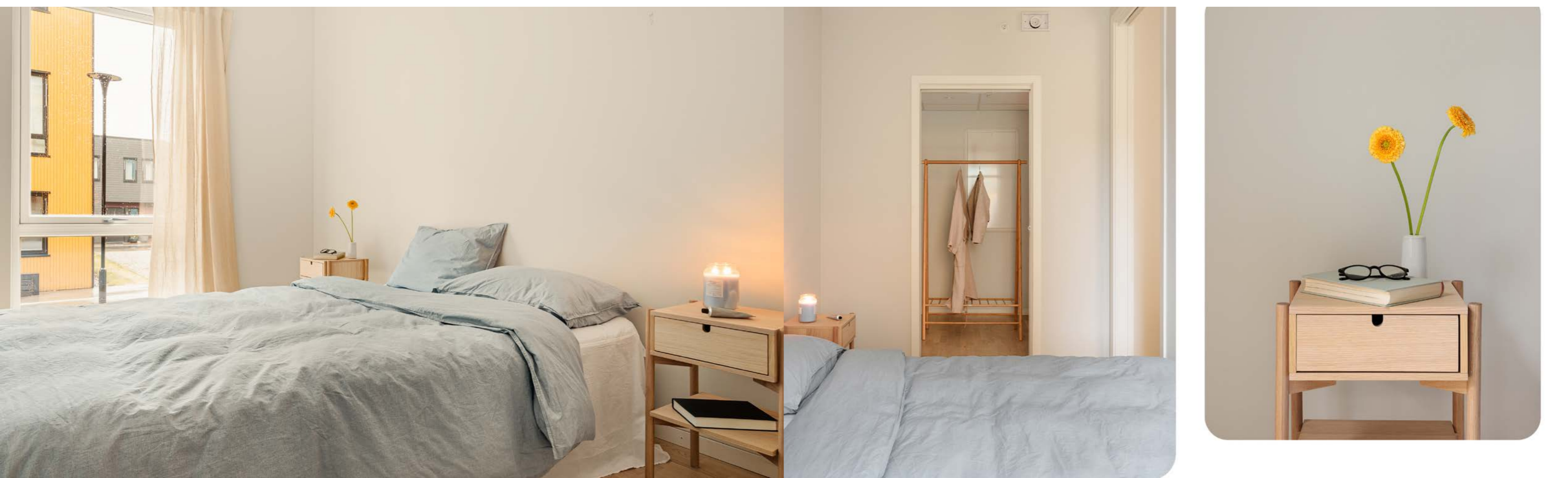




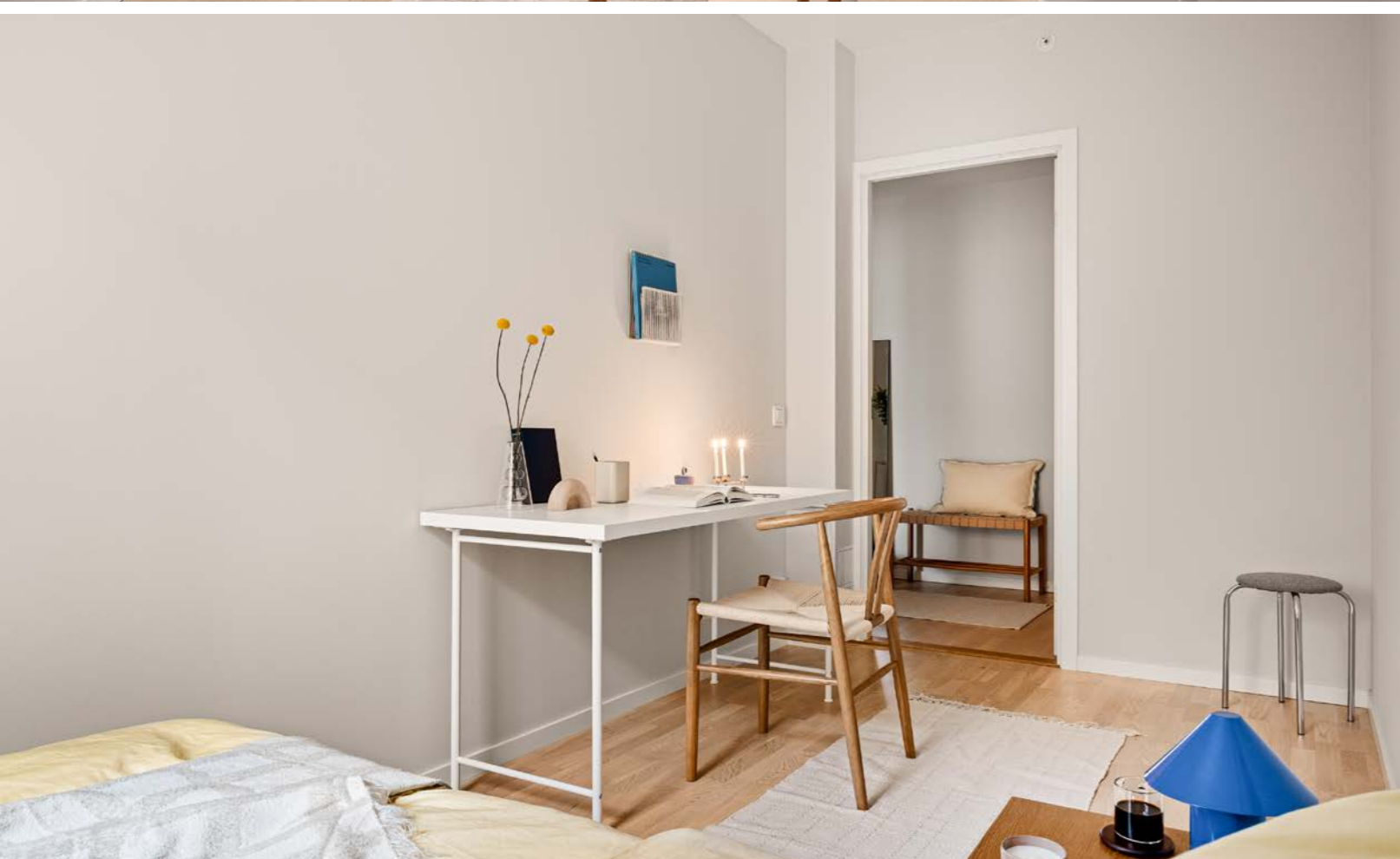




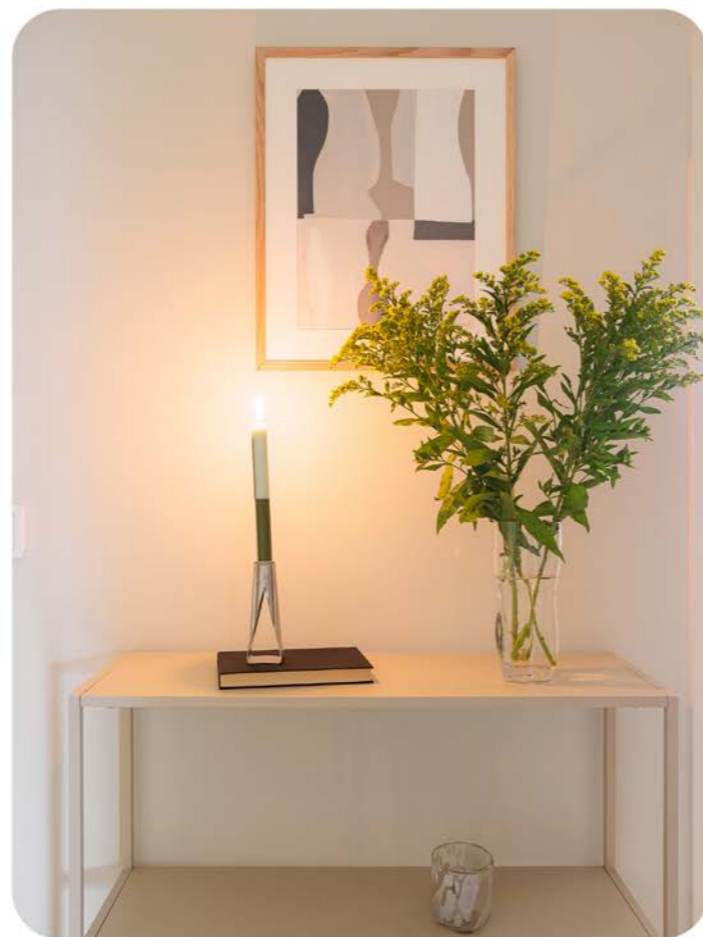






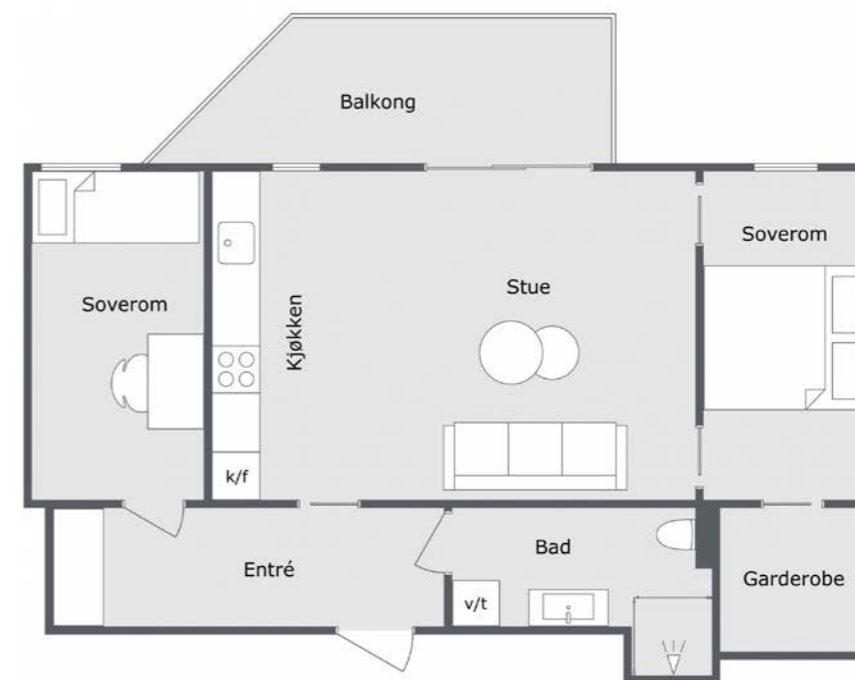






# Planløsning

1. etasje



FOTOGRAF  
ALEXANDER COPPO

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

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: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern bod (5,1 m<sup>2</sup>)1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré/gang (7,7 m<sup>2</sup>), bad (5,2 m<sup>2</sup>), soverom (8,7 m<sup>2</sup>), soverom 2 (8,6 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (24,7 m<sup>2</sup>), bod/teknisk rom (3,6 m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong m/utgang fra stue

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen.

Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon

og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,61 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 5,1 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e). Bod er merket L13.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7205.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 67,8 m<sup>2</sup> i h.h.t sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et populært boligområde i Åsane. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til blant annet Horisont kjøpesenter. Senteret innehar "alt" av motebutikker, apotek, caféer, restauranter, vinmonopol, SATS treningssenter og Coop Obs dagligvarehandel. Det er ca. 8-10 minutters gang til både Horisont, Åsane senter og Åsane terminal.

Bussholdeplass like i hovedveien med hyppige avganger. Det er også gangavstand til Åsane Terminal med god bussdekning i alle retninger. Gode sykkelveier til store deler av Åsane. Gangvei til

flere skoler og offentlig etater, samt kort kjøretid til sentrum. Flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærområdet, blant annet Åsane Arena som befinner seg "rett over veien". Anlegget åpnet i 2020–2021 og består av seks idrettshaller, et fotballstadion, og en flerbrukshall. Her finner man fasiliteter for en rekke idretter, inkludert håndball, volleyball, turn, klatring og ishockey.

For de turglade er det fine turmuligheter med bl.a. Geitanuken, Hjortlandsdalen, Høgstefjellet og Liavannet innen rekkevidde. Her er det flotte turstier som også er ideelle for langrenn på vinterstid. Veten er også en populær fjelltopp, og byr på panoramautsikt mot fjorden. Med utgangspunkt fra IKEA, kan du følge den Trondhjemske Postvei. Denne tar deg videre til Særegården som er en perfekt søndagsaktivitet for hele familien.

### Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv-visningsskilt under oppsatt fellesvisning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukkk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.

### VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger og etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av liggende/stående trekledning (fra byggeår).
- Fasadene er sameiets felles ansvar.

### TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Tekket med takbelegg.
- Taktekkning er sameiets felles ansvar.

Tekniske installasjoner:

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rør i rør/tappevannskap er plassert i bod/teknisk rom.
- Avløpsrør av plast/ma støpejern.
- Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

### FJERNVARME:

- Leiligheten har viftekonvektor i nedsenket del av himling i stue/kjøkken. Produsent: Galletti.
- Felles varmtvannsforsyning via fjernvarmesystemet.

### VENTILASJON:

- Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i bod/teknisk rom. Type: Flexit. Fra byggeår.

### EL.ANLEGG:

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen El.Teknikk



AS.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.  
Lastbryter på 63 ampere.  
Kurser:  
- 25 ampere. 1 stk.  
- 16 ampere. 9 stk.  
Hovedsikring på 2 x 40 ampere og strømmåler m/ fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

#### BELYSNINGSUTSTYR:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lader for elbil via ELAWAY

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

Svar: Nei

#### Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria N. Giske har gleden av å presentere en strøken og moderne 3-roms leilighet med vestvendt balkong! Leiligheten ble oppført i 2018 og fremstår som moderne med flotte kvaliteter. Det er heis i bygget.

Velkommen til Myrdalsvegen 76!

Alle flater er nymalt i 2025 i behagelige fargetoner, gulvet er moderne, lys eikeparkett 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 og lekkert bad og kjøkken. 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 eller få installert garderobeskap.

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 i tillegg til flott utsikt utover nrområdet. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på ca. 9,3 m<sup>2</sup> hvor sommerdagene kan nytes. Her er det god plass til møblering av sittegruppe.

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

Lys og moderne kjøkkeninnredning fra HTH utført med slette hvite fronter med benkeplate av laminat.

Det er kitchenboard over benkeplaten ved komyren. Her er rikelig med skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer - alle levert av Siemens: stekeovn, platetopp m/induksjon, oppvaskmaskin kjøleskap/frys.

Leilighetens to soverom er av god størrelse med plass til ønsket innredning - seng, nattbord. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til et praktisk walk-in-closet med plass til garderobeinnredning. Soverom 2 har plass til garderobeskap.

Badet er pent helfliset med hvite fliser på vegg og mørkegrå på gulv. Det er innredet med servant med skuffer under, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i byggets underetasje.

Sameiet har et flott felles utearealer med benker, internveier og blomsterbed.

#### Standard

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

- Vegger: Malt platekledning, malt betong.

- Himling: Takplater/system himling (bod), malt platekledning, malt betong.

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 punkter er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater - parkettgulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Parkett har en del slitasje, spesielt i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.

Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er noe slitasje/porer i noen fuger mellom veggfliser i dusjsone. Det er sprekk i en veggflis i nedre del i dusjsone.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fungerer med dagens tilstand. Veggflis med sprekk må skiftes for å lukke avviket.

Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er noe svelling noen steder på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak - Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

#### Innbo og løsøre

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.

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.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia, inkludert i felleskostnadene.

#### Parkering

Mulighet for kjøp av garasje plass m/elbillader mot tillegg i pris.

#### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

#### Polisenummer

1644141

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har fjernvarme, og varmekabler på bad.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Grønn

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 569

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 4 298

### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 858 301

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 433 202

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», «kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», 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.

## Boenheden

### Eierbrøk

63/6692

### Felleskostnader inkluderer

TV/internett, heis/trappevask, utvendig byggforsikring, diverse driftkostnader og styrehonorar.



Fjernvarme vil bli avregnet via ekstern part, og er ikke inkludert i felleskostnader.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1949

#### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Landsbyen

#### Organisasjonsnummer

921046707

#### Om sameiet

Sameiet består av 71 boligseksjoner.

Ekstra ordinært årsmøte 2024 har vedtatt at malingsarbeid i 2026 skal finansieres delvis via ekstra innkreving fra seksjonseierne samt delvis via sparepenger i sameiet.

Det er en pågående reklamasjon mot utbygger angående garasje. Konferer megler for mer informasjon.

Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (Velforening) som skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.) med gnr. 189, bnr. 373 i hele LonaParken.

#### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### 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 kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

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

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 429, seksjonsnummer 62 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:

4601/189/429/62:

12.08.2016 - Dokumentnr: 729115 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2016 - Dokumentnr: 729115 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Bestemmelse om gangveg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867596 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rett til å anlegge gang- og sykkelveier

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867625 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:1 - Snr:101

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Gjelder fellesarealer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867625 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Gjensidig rett til bruk av fellesarealer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867649 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:1 - Snr:101

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867649 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen

Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om gjensidig veirett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:429

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2018 - Dokumentnr: 877635 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger



Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2018 - Dokumentnr: 877635 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2025 - Dokumentnr: 347639 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Sentrum AS

Org.nr: 993 404 020

Elektronisk innsendt

27.11.2017 - Dokumentnr: 1323388 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 62

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 63/6692

20.11.2024 - Dokumentnr: 2267051 - Bruksrett Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Bestemmelse om vedlikehold

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for lavblokk L-2 (11 boenheter), datert 02.05.2023.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.05.2023.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett 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.

**Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplaner på grunnen:

Eiendommen er regulert til bolig.

Plannavn: Åsane. Gnr. 188 Bnr 11 Mfl., og gnr 189 bnr 6 Mfl., Åsane senterområde S3.

PlanID: 18190000

Arealformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse 67,5%, Gang- sykkelveg 18,4%, lekeplass 8,5%, Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål 2,9%, Kjøreveg 2,8%.

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

Frisiktsone 0,2%.

Plannavn: Åsane. Gnr 188 Bnr 492 Mfl., Myrdal Idrettspark.

PlanID: 64430000

Arealformål: Gang- sykkelveg < 0,1 % (0,5 m<sup>2</sup>), Kjøreveg < 0,1 % (0,1 m<sup>2</sup>), Idrettsanlegg < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>).

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen): Anlegg- og riggomr. < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Plannavn: Åsane. Gnr 188 bnr 24, Idrettsområdet ved Åsane Senter.

PlanID: 17520000

Arealformål: Kjørevei < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>).

Reguleringsplaner under grunnen:

Plannavn: Åsane. Gnr 188 bnr 11 Mfl., og Gnr. 189

Bnr 6 Mfl., Åsane Senterområde S3.

Reguleringsformål: Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb. 89,1%, Parkeringshus, -anlegg < 0,1 % (0,2 m<sup>2</sup>).

Reguleringsplaner under arbeid:

Plannavn: Åsane. Gnr 189 Bnr 1 Mfl., Ulset Vest.

PlanID: 65300000

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>).

Om planforslaget: Høydebasseng er flyttet mot vest til høyere i terrenget. Ny plassering er av hensyn til tilstrekkelig leveringssikkerhet og slukkevannskapasitet. Bakgrunnen for dette er redegjort i vedlegg "Notat: Plassering av vanntårn". Barnehage (arealformål BH2 i plankartet) har fått utvidet fotavtrykk. Dette er gjort for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal til barnehagen. Det er utarbeidet notat knyttet til utbyggingsrekkefølge etter uttale fra Statsforvalter. Dette vedlegget heter "Notat: Utbyggingsrekkefølge". I notatet redegjøres det for avhengighetene knyttet til rekkefølge, noe som tilsier at foreslått utbyggingsrekkefølge fra Statsforvalter ikke lar seg gjennomføre. Det er i etterkant av nabomøte 16.10.2024 gjort justeringer i planforslaget for å imøtekomme deres merknader

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018-

PlanID: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål 96,2%, grønnstruktur 3,8%, Ytre fortettingssone < 0,1 % (0,1 m<sup>2</sup>).

Kommunedelplan(er):

Plannavn: Åsane. KDP Åsane Sentrale deler.

PlanID: 9930000

Arealformål: Senterområde 99,3%, vannareal for alment friluftsliv 0,7%

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: Åsane. Gnr 189, Ulset Øst.

PlanID: 9030000

Plannavn: Åsane. Gnr 188 del av bnr 1, gnr 189 del av bnr 1, 3, 4 mfl., Ulset Vest.

PlanID: 16350000

Plannavn: Åsane. Gnr 189 Bnr 10, 24 Mfl., Ulset Øst felt B1

PlanID: 9030002

Plannavn: Åsane. Gnr 189 Bnr 425, Ulset Vest Barneskole, Mindre endring.

PlanID: 71470000

Plannavn: Åsane, Gnr. 189, bnr. 34, Myrdalsvegen 95.

PlanID: Ikke opplyst.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 188/11

Bygningstype: Garasjehus annekst til bolig.

Status: Bygning godkjent for riving/brenning.

Dato: 17.01.2022.

Saksnr: 201707255

Eiendom 188/11

Bygningstype: Enebolig.

Status: Bygning godkjent for riving/brenning.

Dato: 17.01.2022.

Saksnr: Ikke opplyst.



Eiendom: 188/11  
Bygningstype: Annen forretningsbygning.  
Status: Rammetillatelse.  
Dato: 17.01.2022.  
Saksnr: 202129717

#### 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. 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 odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### 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 nøye, 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**

3 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

99 750 (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))

---

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (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 101 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.14.990,- oppgjørshonorar kr.7.990,- og visninger kr.2.990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 44.658,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, informasjon fra forretningsfører, tinglysing av urådighet og markedspakke. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Victoria Nordgård Giske

Eiendomsmegler MNEF

victoria.giske@aktiv.no

Tlf: 454 65 830

IG: @meglergiske

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53

5004 Bergen

#### **Salgsoppgavedato**

03.04.2025



# Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk  
Myrdalsvegen 76, 5130 NYBORG  
BERGEN kommune  
# gnr. 189, bnr. 429, snr. 62



Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.03.2025 Rapportdato: 31.03.2025 Oppdragsnr.: 20286-2209 Referansenummer: YW1213

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no  
926 67 005



Medlem av  
**NITO**



Oppdragsnr.: 20286-2209

Befaringsdato: 21.03.2025

Side: 2 av 23



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

#### Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning (fra byggeår). Fasadene er sameiets felles ansvar.

#### Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking er sameiets felles ansvar.

#### Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Takplater/system himling (bod), malt platekledning, malt betong.

#### Overflatene er fra byggeår.

Alle overflatene i entre/gang, stue/kjøkken og begge soverom er malt i 2025.

#### Innerdører:

Formpressete slette dørblad. Fire skyvedører.

Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

#### Innerdørene er fra byggeår.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,2 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil i himling.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 24,7 m<sup>2</sup>.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Kitchen boards over deler av benkeplate.

#### Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.

- Platetopp m/induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap/frys.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør/tappevannskap er plassert i bod/teknisk rom.

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

#### Fjernvarme:

Leiligheten har viftekonvektor i nedsenket del av himling i stue/kjøkken. Produsent: Galletti. Felles varmtvannsforsyning via fjernvarmesystemet.

#### Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i bod/teknisk rom. Type: Flexit. Fra byggeår.

#### El. anlegg:

Sikringskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen El.Teknikk AS.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.

Lastbryter på 63 ampere.

#### Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 9 stk.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

#### Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

#### El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

#### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

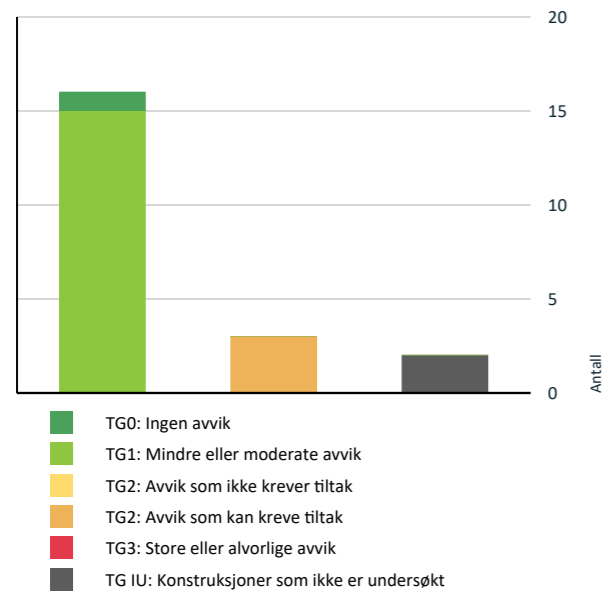
#### Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

#### EGNE PREMISSE:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

#### Vedrørende egenerklæringskjema:

Egenerklæringskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligblokk

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - parkettgulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Oppgitt i infoland

**Anvendelse**  
Bolig

#### Standard

Takstobjektet:  
3 roms eierleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0102.  
Vestvendt balkong på 9,3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Balkongen er overbygd.  
En garasje plass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.  
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten var ferdigstilt/innflyttet sommeren 2018. Utbygger:  
Bonava. Leiligheten har gode kvaliteter på overflater/innredninger.

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

#### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmar. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.  
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:  
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

#### TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.  
Balkongdør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmar. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.  
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:  
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 9,3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd.  
Balkongen er oppført i betong og belagt med terrassebord.  
Rekkverk av lakkerte stålspiler.  
Rekkverk ble kontrollert, høyde var 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Balkong med utgang fra stue/kjøkken.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater



## Tilstandsrapport

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.  
Vegger: Malt platekledning, malt betong.  
Himling: Takplater/system himling (bod), malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.  
Alle overflatene i entre/gang, stue/kjøkken og begge soverom er malt i 2025.

Generelt.  
Lyse og tidsriktige overflater.  
Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### TG 2 Overflater - parkettgulv

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

#### Vurdering av avvik:

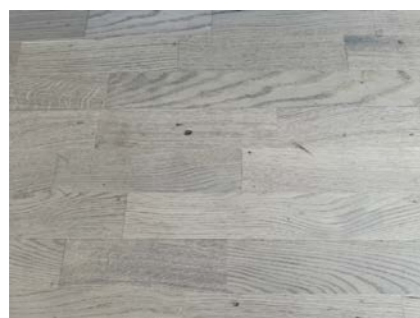
- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje, spesielt i stue/kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.  
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

#### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### TG 0 Radon

Bygget skal være utført med forskriftsmessig radonsperre i h.h.t byggeteknisk forskrift.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. Fire skyvedører.  
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.  
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

Bad. Areal: 5,2 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekkventil i himling.

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

#### Vurdering av avvik:

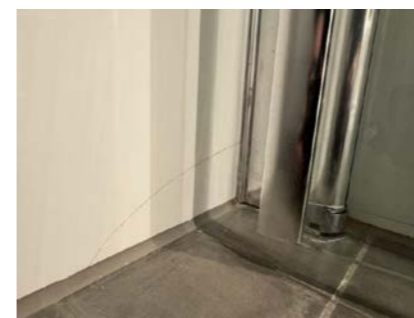
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje/porer i noen fuger mellom veggfliser i dusjsone. Det er sprekk i en veggflis i nedre del i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Veggflis med sprekk må skiftes for å lukke avviket.



Sprekk i veggflis i dusjsone.

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.  
Lokalt fall til sluk. Dvs 2,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 0,7 cm - 1,2 cm i forhold til resten av badegulv.

#### Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

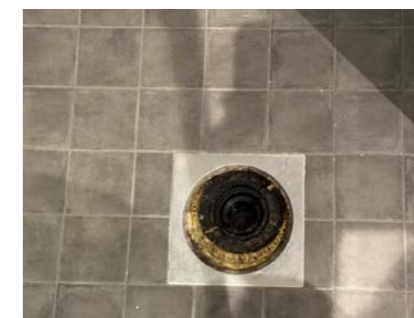
### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig membran/klemring i sluk.  
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling noen steder på baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Svelling på side av baderomsinnredning.



## Tilstandsrapport



Rørproppleg under servant.

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TO 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling.

1-ETG > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40,1 % ved en temperatur på 18,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:  
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

### KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (24,7 M<sup>2</sup>)

### 1 TO 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 24,7 m<sup>2</sup>.  
Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt plateledning på vegger, malt betong i himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.  
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator.  
Kitchen boards over deler av benkeplate.

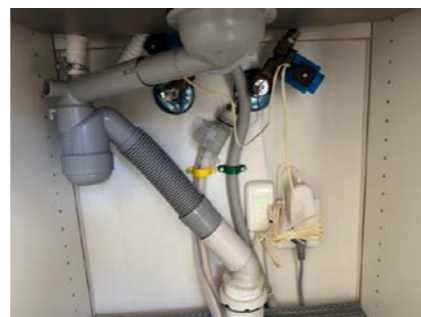
Integrerte hvitevarer (Siemens):  
- Stekeovn.  
- Platetopp m/induksjon.  
- Oppvaskmaskin.  
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet.  
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Rørproppleg og aquastop under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (24,7 M<sup>2</sup>)

### 1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

## Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør/tappevannskap er plassert i bod/teknisk rom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.  
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.  
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Forbruksmåler i rør i rør skap.

#### 1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår.  
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Stakeluke på soverom.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling i bod/teknisk rom. Type: Flexit. Fra byggeår.



Luftbehandlingsaggregat i himling i bod/teknisk rom.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

#### 1 TO 1 Varmesentral



## Tilstandsrapport

### Fjernvarme:

Leiligheten har viftekonvektor i nedsenket del av himling i stue/kjøkken.  
Produsent: Galletti. Felles varmtvannsforsyning via fjernvarmesystemet.

Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse.  
Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.



Viftekonvektor i stue/kjøkken.



Bryterpanel i stue/kjøkken.

### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bergen El.Teknikk AS.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern. Lastbryter på 63 ampere.

Kurser.  
25 ampere. 1 stk.  
16 ampere. 9 stk.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

Belysningsstyr:  
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Opplysninger fra eier: 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplysninger fra eier: Er fra det var nytt 2018 ingen ting utført.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Opplysninger fra eier: Samsvarserklæring foreligger og er tilsendt til takstmann.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysninger fra eier.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

## Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

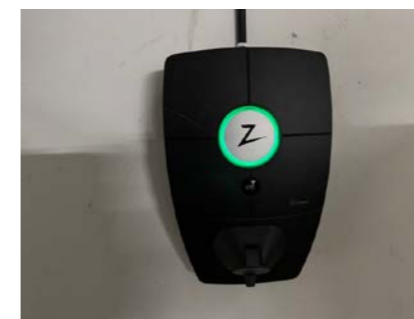
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

El.anlegg er fra 2018 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.



El. bil ladestasjon v/ garasje plass.

### Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

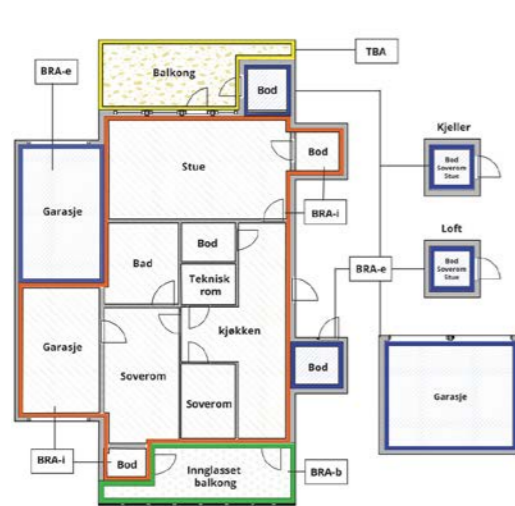
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i boligblokk

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		5		5	
1-etg	61			61	9
<b>SUM</b>	<b>61</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (5,1 m <sup>2</sup> )	
1-etg	Entré/gang (7,7 m <sup>2</sup> ), Bad (5,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (8,7 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (8,6 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (24,7 m <sup>2</sup> ), Bod/teknisk rom (3,6 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,61 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 5,1 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e). Bod er merket L13.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk





### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* 2025. Malingsarbeid er utført i privat regi/egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* TEGNINGER/LOVLIGHET:  
Det er framlagt byggetegninger.

#### ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i boligblokk	57	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Magne Kandal	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	429	0	62	7206 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Myrdalsvegen 76

### Hjemmelshaver

Magne Kandal

### Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 1948,90,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

### Boligselskap

Sameiet Landsbyen

### Forretningsfører

OBOS. Tlf: 02333.

[www.obos.no](http://www.obos.no)

### Organisasjonsnr

921046707

### Felles formue

Kr. 15 748 31.12.2024

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg/kjøpesenter.

Horisont senter & Åsane senter innen få minutters gange med alle fasiliteter/servicetilbud.

Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Vetten, Hjortland og Rollandsfjellet mm i Åsane.

Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Åsane Arena, Åstveithallen,

Åstveit idrettspark og Flaktveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler

som Kyrkjekrinsen Skole, Åsane Videregående Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.

Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Det kan nevnes at leiligheten ligger i Åsane bydel som innehar de fleste fasiliteter med hensyn til handlesentre, spesialbutikker, industri og offentlige virksomheter.

#### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (9930000). Formål: Boligområde.  
Planid: 9930000.  
Saknr: 200000762.  
Planens navn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER.  
Type plan: Kommunedelplan.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 18.09.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

## Om tomten

Tomt:  
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 67,8 m<sup>2</sup> i h.h.t sameiebrøk.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:  
En garasje plass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Zaptec. Abonnementløsning fra Elaway.  
For øvrig gjesteparkering langs vei.

## Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.  
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 63/6692.

Servitutter.  
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:  
2016/729115-1/200 12.08.2016 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 419  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 429  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/729115-2/200 12.08.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT  
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 419  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 429  
Bestemmelse om gangveg  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/867596-1/200 11.08.2017 21:00 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE  
ORG.NR: 964 338 531  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 429  
Rett til å anlegge gang- og sykkelveier  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531

2017/867649-4/200 11.08.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 422 FNR: 0 SNR: 1-101  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 429  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531

2017/867649-5/200 11.08.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VEG  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 189 BNR: 429  
Bestemmelse om gjensidig veirett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531

2018/877635-1/200 12.06.2018 21:00 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING  
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE  
ORG.NR: 964 338 531  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg  
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/877635-2/200 12.06.2018 21:00 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER  
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE  
ORG.NR: 964 338 531  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger  
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:  
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:  
Sameiet Landsbyen består av til sammen 71 boenheter.  
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.  
Boenhetene i Townhouse har egen inngang med utvendig adkomst.  
Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i sameiet.  
Felles sykkelbod i u-etg.  
Styreleder i sameiet: Thomas Strand.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:  
Organisasjonsnummer: 921 046 707.  
Navn/foretaksnavn: Sameiet Landsbyen.  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.  
Registrert i Enhetsregisteret: 22.06.2018.  
Stiftelsesdato: 27.11.2017.

Forsikring:  
Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr 1644141.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger og ferdigattest		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YW1213>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250100	
Selger 1 navn	
Magne Kandal	
Gateadresse	
Myrdalsvegen 76	
Poststed	Postnr
NYBORG	5130
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MK

Document reference: 1503250100



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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 ikke utført noe arbeid i leiligheten etter at den var ny i 2018. kun noe maling av vegger

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede 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).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Kandal	80f5a7dcaa5eed2b806b87 9d23258fc2f81aaffe	19.03.2025 09:35:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250100

Document reference: 1503250100

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6371  
Sameiet Landsbyen

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Landsbyen

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

### Dato for årsmøtet:

5. april 2024 kl. 18:00, Speilsalen på Åsane Arena.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Tilsvarende innkalling sendt pr epost idag 28.3.24 ca klokken 14:42

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst én eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Garasjeplasser
9. Bom i sameiet
10. Underregnskap - garasje
11. Beboers innsyn
12. Diverse spørsmål

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Landsbyen

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. Årsregnskap 2023.pdf  
2. Sameiet Landsbyen Revisjonsberetning 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Strand

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nils Henry Rasmussen
- Ronja Bjørnstad

---

Sak 8

## Garasje plasser

Forslag fremmet av:

Esmin Cehic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det fremstår som at 14 garasjeplasser ikke kreves for 150kr etter sameiebrøken. Hva er eventuelt årsaken til dette, og hvem eier disse garasjeplassene? I forlengelse ønsker jeg det belyst om disse garasjeplassene ble fakturert kroner 4761,- for oppgradering av strømmnett i garasjen.

### Styrets innstilling

Styret har gjennomgått alle plassene i garasjen og de som ikke har betalt har blitt etterfakturert. Alle betaler felleskost for garasje + alle har blitt fakturert for oppgradering a kr 4761,-

### Forslag til vedtak

Alle garasjeeiere betaler for plassen sin

---

Sak 9

## Bom i sameiet

Forslag fremmet av:

Esmin Cehic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2. Hvorfor ble vedtaket om den nedstemte bommen omgjort uten et nytt vedtak?

### Styrets innstilling

Når Euroskilt var på befaring for å se om det var fysisk mulig å sette opp en betongplate til bom, så ble det en misforståelse som gjorde at Euroskilt satte opp bom. Epost opplyst om dette ble sendt ut.

### Forslag til vedtak

Endre vedtak om nedstemt bom til godkjent.

---

Sak 10

## Underregnskap - garasje

Forslag fremmet av:

Esmin Cehic

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Dette innebærer at dere må opprette avdelingsregnskap eller underregnskap. Det må da spesifiseres hvilke kostnader gjelder kun garasjen og hvilke som kun vil være for bolig. Samt hvilke kostnader som skal fordeles etter brøk, da må vi ta med garasjen som en brøk. Hva dere vil ende på i felleskostnader er det fordelingen av kostnadene som avgjør, her kan det være at det fører til økte felleskostnader for garasjen.

Avdelingsregnskap eller underregnskap koster sameiet minst 10 timer medgått tid første året (opprettelsesår: 14 550kr). I årene fremover vil dere bli fakturert for medgått tid, ekstra tid for regnskap i forhold til at fakturaene må fordeles, dette pleier å være 4 timer i året fra og med år 2 (timepris 2024: 1455kr/t).

Styret anbefaler ikke å opprette underregnskap for garasjen. Det vil føre til økte felleskostnader for garasjeeiere, økte kostnader fra Obos, ekstra medgått tid av styret.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Underregnskap - garasje
- Mot Underregnskap - garasje

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Opprette underregnskap for garasjen
2. IKKE opprette underregnskap for garasjen

Sak 11

## Beboers innsyn

Forslag fremmet av:

Esmir Cehic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

4. Presisering av beboeres rett på innsyn i styrets protokoll i bestemte saker.

### Styrets innstilling

Styret har dobbeltsjekket med Obos. Obos opplyser om at beboere har ikke alminnelig innsynsrett i styrets protokoller.

Forslag til vedtak

Informasjonen er mottatt.

---

Sak 12

## Diverse spørsmål

Forslag fremmet av:

Svein Thorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1 - tiltak for å begrense tett bossug?

2 - status for garasjeanlegget?

3 - jeg syns fartshumpen burde ha passering for rullestol og barnevogn - kan løses med å fjerne en blokk.

4 - ønsker snøoverbygg ved inngang motsatt av postkassene for å bedre dørens bevegelse i snøvær

5 - utlufting/avtrekk som kan bidra til tørt trappehus opp fra garasjen, alltid våte og glatte trapper.

### Styrets innstilling

1 - Styret vil se på om det går an og sette opp ett enkelt gjerde/hekk med bossug, setet opp infoskilt o.l

2 - Saken er tatt ut til forlik. Vi har fått ny fristforlengelse til høsten 2024 som jurist har anbefalt at vi godtar av Bonava. FM Strand har i Februar vært på befaring. Venter svar på tiltak og plan i løpet av april mnd.

3 - Støttes. Vi ser på å fjerne "2 ledd" av humpen

4 - Glasstak etablert

5 - Dette ligger som del av reklamasjon mot Bonava. Venter tiltak på dette.

Forslag til vedtak

Svar på spm er forstått/godkjent.

---



SAMEIET LANDSBYEN  
ORG.NR. 921 046 707, KUNDENR. 6371

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 899 900	1 640 716	1 833 000	1 964 000
Ladeinntekter EL-bil		158 579	68 379	50 000	70 000
Andre inntekter	3	424 047	268 994	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 482 526</b>	<b>1 978 089</b>	<b>1 883 000</b>	<b>2 034 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 657	-24 873	-20 405	-68 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	11	-3 133	-3 133	-3 133	-4 500
Revisjonshonorar	6	-8 058	-7 720	-8 100	-9 000
Forretningsførerhonorar		-118 860	-114 290	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-269 174	-23 827	-210 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-619 250	-246 432	-215 000	-330 000
Forsikringer		-224 431	-206 640	-224 430	-248 000
Kostnader sameie	15	-6 645	0	0	0
Energi/fyring		-307 903	-281 744	-370 000	-306 000
TV-anlegg/bredbånd		-378 389	-338 807	-340 000	-384 000
Andre driftskostnader	9	-146 511	-200 868	-199 500	-234 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 240 009</b>	<b>-1 548 334</b>	<b>-1 810 568</b>	<b>-1 969 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>242 516</b>	<b>429 755</b>	<b>72 432</b>	<b>64 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	23 965	1 825	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 965</b>	<b>1 825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>266 481</b>	<b>431 580</b>	<b>72 432</b>	<b>64 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 481	431 580		

SAMEIET LANDSBYEN  
ORG.NR. 921 046 707, KUNDENR. 6371

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	5 747	8 880
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 747</b>	<b>8 880</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 414	2 375
Kundefordringer		68 403	894
Forskuddsbetalte kostnader		33 584	525
Driftskonto OBOS-banken		1 183 282	1 378 076
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 597
Sparekonto OBOS-banken		1 019 654	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 289 231</b>	<b>1 384 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 294 978</b>	<b>1 393 347</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 610 699	1 344 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 610 699</b>	<b>1 344 217</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 309	8 682
Leverandørgjeld		679 341	35 717
Skyldige offentlige avgifter	12	321	3 590
Annen kortsiktig gjeld	13	20 415	1 141
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>684 279</b>	<b>49 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 294 978</b>	<b>1 393 347</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.03.2024  
Styret i Sameiet Landsbyen

Thomas Strand /S/ Ronja Bjørnstad /S/ Siamak Haghighat /S/

Nils H. Williams Rasmussen /S/ Susann Ésme Amairi /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 279 080
Kabel-TV	370 620
Garasjeleie	172 350
Heis,kom.avg,vask	79 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 901 250</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 899 900</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	108
ELBIL	423 729
Regnskapskorrigeringer	210
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>424 047</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 900
Påløpte feriepenger	-2 274
Arbeidsgiveravgift	-19 483
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 657</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 401, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 058.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-166 242
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 900
Andre konsulenthonorarer	-87 033
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-269 174</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 987
Drift/vedlikehold VVS	-5 117
Drift/vedlikehold elektro	-2 496
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 356
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 643
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-422 384
Egenandel forsikring	-16 100
Kostnader dugnader	-510
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-619 250</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-9 559
Verktøy og redskaper	-1 599
Driftsmateriell	-7 258
Vakthold	-8 095
Renhold ved firmaer	-56 322
Snørydding	-46 600
Andre fremmede tjenester	-1 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 401
Andre kontorkostnader	-2 457
Bank- og kortgebyr	-3 428
Velferdskostnader	-5 096
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-146 511</b>

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 238
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>23 965</b>



**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

## FARTSDEMPERE

Tilgang 2020	15 668
Avskrevet tidligere	-6 788
Avskrevet i år	-3 133

	5 747
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>5 747</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 133</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-321
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-321</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 274
Utlegg skadesaker	-18 106
Gebyrer	-35

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 415</b>
-----------------------------------	----------------

Til årsmøtet i Sameiet Landsbyen

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Landsbyen** som viser et overskudd på kr 266.481. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### Styrets 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.

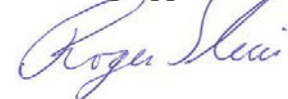
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 11/03-2024

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.04.24

Selskapsnummer: 6371 Selskapsnavn: Sameiet Landsbyen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Landsbyen

Organisasjonsnummer: 921046707

Møtet ble avholdt 5. april kl. 18:00, Speilsalen på Åsane Arena.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Thomas Strand er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst én eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Nils Henry Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble Miriam Vidareid foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. 1 eier stemte for at det ikke skulle godkjennes. Resten av de fremmøtte stemte for å godkjenne møteinnkallingen.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedtatt. Sum på "Kortsiktig gjeld" i balansen på side 10 stemmer ikke. Styret skal be OBOS om en klargjøring.

Summen på drift og vedlikehold av garasjeanlegget virket høyt. Styret skal sjekke opp i dette.

✓ Kommenter om at det er uklart hva forskjellen er mellom "Drift og vedlikehold" og "Andre driftskostnader".

Kommentar om at juridiske utgifter var veldig høyt. Styret informerte om gangen i saken mot utbyggeren.

Årsmelding fra styret ble lagt frem på storskjerm på møtet.

Det ble forespurt om styret kunne lage en oversikt over ventede kostnader, bl.a. til vedlikehold, i kommende tiårsperiode. Styret planlegger å lage en slik oversikt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Strand

Følgende stilte til valg:

Thomas Strand

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ronja Bjørnstad

Nils Henry Rasmussen

Det ble kommentert at styret må passe på at sameiets arealer rundt blokkene vedlikeholdes, nå som ingen i blokkene er representert i styret. Deriblant må det passes på at det er benker tilgjengelig på grøntområdene. Videre informerte styret om ansvaret som Lonaparken driftsforening har fått når det gjelder arealene som er felles med andre sameier.

Følgende stilte til valg:

Ronja Bjørnstad

Nils Henry Rasmussen

## 8. Garasjeplasser

Fremmet av: Esmín Cehic

1. Det fremstår som at 14 garasjeplasser ikke kreves for 150kr etter sameiebrøken. Hva er eventuelt årsaken til dette, og hvem eier disse garasjeplassene? I forlengelse ønsker jeg det belyst om disse garasjeplassene ble fakturert kroner 4761,- for oppgradering av strømnnett i garasjen.

### Styrets innstilling

Styret har gjennomgått alle plassene i garasjen og de som ikke har betalt har blitt etterfakturert. Alle betaler felleskost for garasje + alle har blitt fakturert for oppgradering a kr 4761,-

### Forslag til vedtak:

Alle garasjeeiere betaler for plassen sin

✓ Vedtatt. Det ble kommentert at det er umulig å etterfakturere tilbake for hele perioden eierne har hatt plassen sin.

## 9. Bom i sameiet

Fremmet av: Esmín Cehic

2. Hvorfor ble vedtaket om den nedstemte bommen omgjort uten et nytt vedtak?

### Styrets innstilling

Når Euroskilt var på befaring for å se om det var fysisk mulig å sette opp en betongplate til bom, så ble det en misforståelse som gjorde at Euroskilt satte opp bom. Epost opplyst om dette ble sendt ut.

### Forslag til vedtak:

Endre vedtak om nedstemt bom til godkjent.

✓ Vedtatt. Styret informerte om bakgrunnen for bommen som ble satt opp.

Det ble kommentert at det ble reagert på at bommen ble montert mens det forstatt var ikke-godkjent fra tidligere årsmøtevedtak.

## 10. Underregnskap - garasje

Fremmet av: Esmín Cehic

### Styrets innstilling

Dette innebærer at dere må opprette avdelingsregnskap eller underregnskap. Det må da spesifiseres hvilke kostnader gjelder kun garasjen og hvilke som kun vil være for bolig. Samt hvilke kostnader som skal fordeles etter brøk, da må vi ta med garasjen som en brøk. Hva dere vil ende på i felleskostnader er det fordelingen av kostnadene som avgjør, her kan det være at det fører til økte felleskostnader for garasjen.

Avdelingsregnskap eller underregnskap koster sameiet minst 10 timer medgått tid første året (opprettelsesår: 14 550kr). I årene fremover vil dere bli fakturert for medgått tid, ekstra tid for regnskap i forhold til at fakturaene må fordeles, dette pleier å være 4 timer i året fra og med år 2 (timepris 2024: 1455kr/t).

Styret anbefaler ikke å opprette underregnskap for garasjen. Det vil føre til økte felleskostnader for garasjeeiere, økte kostnader fra Obos, ekstra medgått tid av styret.



Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Opprette underregnskap for garasjen

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

IKKE opprette underregnskap for garasjen

Vedtatt. Vedtak gjort ved håndsopprekking. 19 stemmer for forslag 2, å IKKE opprette underregnskap for garasjen. Forslag 2 ble vedtatt.

✓ Det ble kommentert at pengene som er betalt inn til garasjen, kunne gått med til f.eks. å oppgradere elanlegget. Styret opplyste om at dette er blitt informert om og forklart tidligere.

## 11. Beboers innsyn

Fremmet av: Esmir Cehic

4. Presisering av beboeres rett på innsyn i styrets protokoll i bestemte saker.

### Styrets innstilling

Styret har dobbeltsjekket med Obos. Obos opplyser om at beboere har ikke alminnelig innsynsrett i styrets protokoller.

**Forslag til vedtak:**

Informasjonen er mottatt.

✓ Vedtatt.

## 12. Diverse spørsmål

Fremmet av: Svein Thorsen

1 - tiltak for å begrense tett bossug?

2 - status for garasjeanlegget?

3 - jeg syns fartshumpen burde ha passering for rullestol og barnevogn - kan løses med å fjerne en blokk.

4 - ønsker snøoverbygg ved inngang motsatt av postkassene for å bedre dørens bevegelse i snøvær

5 - utlufting/avtrekk som kan bidra til tørt trappelhus opp fra garasjen, alltid våte og glatte trapper.

### Styrets innstilling

1 - Styret vil se på om det går an og sette opp ett enkelt gjerde/hekk med bossug, setet opp infoskilt o.l

2 - Saken er tatt ut til forlik. Vi har fått ny fristforlengelse til høsten 2024 som jurist har anbefalt at vi godtar av Bonava. FM Strand har i Februar vært på befarig. Venter svar på tiltak og plan i løpet av april mnd.

3 - Støttes. Vi ser på å fjerne "2 ledd" av humpen

4 - Glasstak etablert

5 - Dette ligger som del av reklamasjon mot Bonava. Venter tiltak på dette.

**Forslag til vedtak:**

Svar på spm er forstått/godkjent.

Vedtatt. Angående bossuget: Det ble spurt om styret ved e-postutsendelse til beboerne med informasjon om tett pappsug kunne samtidig minnet beboerne om at pappcontaineren ved innkjørselen til garasjen kan brukes. Styret skal passe på å informere om dette.

Det ble kommentert om at det er en kant i røret lenger nede i pappsuget som papp noen ganger henger seg fast i. Dette kan være en feilkonstruksjon. Styret skal undersøke dette.

Angående humpen ved bommen: Det ble foreslått å fjerne hele humpen.

Det ble foreslått å sette opp skilt i garasjen med informasjon om at det ikke må råkjøres.

Det ble kommentert at det mangler lufting i bodene. Styret er enig i at det burde vært bedre lufting der.

Det ble kommentert at Bonava har endret navn. De heter nå Nåbo.

Generelle kommentarer:

Det ble kommentert at gummilistene ved vinduene er av svært dårlig kvalitet, og dette fører til at det kommer fukt inn og muggdannning. Styret skal holde seg oppdatert rundt dette. Kontroll av vinduene skal være en del av tiårsplanen for vedlikehold som skal lages.

Det ble kommentert at Åsane Arena har veldig sterke lyskastere, og dette fører til forstyrrelser for en del av beboerne. Styret skal kontakte Åsane Arena om dette.

✓ Det ble kommentert av de fleste vinduer har tiårsgaranti, og at problemer med vinduene kan ordnes. En annen beboer informerte om at han hadde prøvd på dette allerede, og fått beskjed fra leverandøren at det var Bonava som hadde ansvaret. Styret skal undersøke.

Det ble spurt om det er mulig at malearbeidet i sameiet kan delvis gjøres av beboerne selv. Det ble diskutert. Styret informerte om utfordringer med sikkerhet og ansvar hvis det skulle forekomme feil eller uhell, men at det muligens er noe som kan gjøres av beboerne selv. Dette skal styret se nærmere på.

Det ble spurt om styret kan informere alle beboerne om hvilke reklamasjoner som sameiet holder på å diskutere med Bonava. Styret skal gjøre dette.

Det ble spurt om det er inngått samarbeid med de andre sameiene. Styret informerte om Lonaparken driftsforening og arbeidet de holder på med.

Det ble spurt om det var mulig å få til en bosscontainer for rydding til våren. Det ble diskutert hvordan enkelte tar seg til rette når slike bosscontainere kommer. Det ble oppfordret at beboerne diskuterer dette og kontakter styret hvis det er stor interesse for en slik bosscontainer.

Det ble spurt om vannspeilene og hvordan vannsirkulasjonen er. Det ble informert at pumpen er av om vinteren når vannet fryser. Den skal være på i sommerhalvåret. Det danner seg mye slam der. Det er påpekt reklamasjoner til Bonava. Men driftsforeningen tar seg av saken videre.

Protokollen er signert av:

Møteleder: Thomas Strand /S/

Protokollfører: Nils Henry Williams Rasmussen /S/

Protokollvitne: Miriam Vidareid /S/

Korrigert balanse for sameiet, etter bemerkning av årsmøte om feil summering i omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

**SAMEIET LANDSBYEN**  
**ORG.NR. 921 046 707, KUNDENR. 6371**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	5 747	8 880
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 747</b>	<b>8 880</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 414	2 375
Kundefordringer		68 403	894
Forskuddsbetalte kostnader		33 584	525
Driftskonto OBOS-banken		1 183 282	1 378 076
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 597
Sparekonto OBOS-banken		1 019 654	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 307 337</b>	<b>1 384 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 313 084</b>	<b>1 393 347</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 610 699	1 344 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 610 699</b>	<b>1 344 217</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 309	8 682
Leverandørgjeld		679 341	35 717
Skyldige offentlige avgifter	12	321	3 590
Annen kortsiktig gjeld	13	20 415	1 141
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>702 386</b>	<b>49 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 313 084</b>	<b>1 393 347</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

. BESKYTTET



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 6371  
Sameiet Landsbyen



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Landsbyen

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6371>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansering av malingsarbeid i sameiet (gulvargen)

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Landsbyen

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Thomas Strand

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av 1 eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Nils Henry Rasmussen

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Finansering av malingsarbeid i sameiet (gulfargen)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en del av vedlikehold i sameiet har styret sjekket ut behov for å male sameiet. De som har vært på befaring har utpekt gulmaling som den delen av sameiet som må males først. Planen er og få dette utført i løpet av 2026. Beste pris på arbeidet er 750.000,-.

Styret kommer til å ta en ny forespørsel våren 2026 for å hente inn oppdaterte tilbud. Vi gjør oppmerksom på at resten av sameiet også må males og vil utgjøre en betydelig større kostnad, vi tror dette kommer til utførelse i 2028. Det er nødvendig og beholde en solid buffer på sparekonto til uforutsette kostnader som vil dukke opp.

### Styrets innstilling

Uavhengig av utfallet vi havner på, ser vi for oss at vi bruker ca halvparten av malekostnaden fra sparepengene (ca 430.000,-) og resten dekkes inn via økte felleskostnader eller en engangs regning. Pristilbudet er basert på 2024 og vi antar prisen er høyere i 2026.

### Forslag til vedtak 1

Øke felleskostnader med 16,5% kombinert med sparepengene til sameiet. Notat: Denne økningen gjør at vi i løpet av 24 mnd vil ha spart ca halvparten av malekostnaden (forventet kr; 430.000,-). Resten av regningen betales med sparepengene. Økningen utgjør ca kr 321kr\mnd for de største boligene og ca kr 123kr\mnd for de minste.

### Forslag til vedtak 2

Ikke øke felleskostnader, men betale regningen iht brøk andel når den foreligger, kombinert med bruk av sameiets sparepenger. Notat: Denne løsningen betyr at alle boligene får en ekstra regning sommeren 2026, den er på (estimert) 7.500 for de største boligene og 3.000kr for de minste. Resten (ca 430.000,-) betales da fra sameiets sparepenger.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.24

Selskapsnummer: 6371 Selskapsnavn: Sameiet Landsbyen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thomas Strand</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nils Henry Rasmussen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



#### Sak 4 Finansering av malingsarbeid i sameiet (guldfargen)

Hvilket forslag stemmer du for?

- Øke felleskostnader med 16,5% kombinert med sparepengene til sameiet. Notat: Denne økningen gjør at vi i løpet av 24 mnd vil ha spart ca halvparten av malekostnaden (forventet kr; 430.000,-). Resten av regningen betales med sparepengene. Økningen utgjør ca kr 321kr\mnd for de største boligene og ca kr 123kr\mnd for de minste.
- Ikke øke felleskostnader, men betale regningen iht brøk andel når den foreligger, kombinert med bruk av sameiets sparepenger. Notat: Denne løsningen betyr at alle boligene får en ekstra regning sommeren 2026, den er på (estimert) 7.500 for de største boligene og 3.000kr for de minste. Resten (ca 430.000,-) betales da fra sameiets sparepenger.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Landsbyen

Organisasjonsnummer: 921046707

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Thomas Strand

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av 1 eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Nils Henry Rasmussen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Finansering av malingsarbeid i sameiet (gulfargen)

Som en del av vedlikehold i sameiet har styret sjekket ut behov for å male sameiet. De som har vært på befaring har utpekt gulmaling som den delen av sameiet som må males først. Planen er og få dette utført i løpet av 2026. Beste pris på arbeidet er 750.000,-.

Styret kommer til å ta en ny forespørsel våren 2026 for å hente inn oppdaterte tilbud. Vi gjør oppmerksom på at resten av sameiet også må males og vil utgjøre en betydelig større kostnad, vi tror dette kommer til utførelse i 2028. Det er nødvendig og beholde en solid buffer på sparekonto til uforutsette kostnader som vil dukke opp.

#### Styrets innstilling

Uavhengig av utfallet vi havner på, ser vi for oss at vi bruker ca halvparten av malekostnaden fra sparepengene (ca 430.000,-) og resten dekkes inn via økte felleskostnader eller en engangs regning. Pristilbudet er basert på 2024 og vi antar prisen er høyere i 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Øke felleskostnader med 16,5% kombinert med sparepengene til sameiet. Notat: Denne økningen gjør at vi i løpet av 24 mnd vil ha spart ca halvparten av malekostnaden (forventet kr; 430.000,-). Resten av regningen betales med sparepengene. Økningen utgjør ca kr 321kr\mnd for de største boligene og ca kr 123kr\mnd for de minste.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Ikke øke felleskostnader, men betale regningen iht brøk andel når den foreligger, kombinert med bruk av sameiets sparepenger. Notat: Denne løsningen betyr at alle boligene får en ekstra regning sommeren 2026, den er på (estimert) 7.500 for de største boligene og 3.000kr for de minste. Resten (ca 430.000,-) betales da fra sameiets sparepenger.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 14

Antall stemmer for vedtak 2: 26

Antall blanke stemmer: 7

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Sign

Haghighat

Bjørnstad

Thomas strand

Signature:   
Nils Henry Rasmussen (Jun 17, 2024 10:46 GMT+2)

Email: nilshwr@gmail.com

Signature:   
Siamak Haghighat (Jun 17, 2024 12:50 GMT+2)

Email: siamakh@gmx.de

Signature:   
Ronja Bjørnstad (Jun 17, 2024 16:44 GMT+2)

Email: ronja057@gmail.com

Signature: 

Email: thomas\_stranda@hotmail.com











# Ekstraordinært årsmøte 2024 sameiet landsbyen

Final Audit Report

2024-06-17







Created:	2024-06-17
By:	Thomas strand (thomas_stranda@hotmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAbXrNpZwTw-2sMIPolbMSM3HX2-ZiArqB

## "Ekstraordinært årsmøte 2024 sameiet landsbyen" History

-  Document created by Thomas strand (thomas\_stranda@hotmail.com)  
2024-06-17 - 8:14:38 AM GMT
-  Document emailed to Nils Henry Rasmussen (nilshwr@gmail.com) for signature  
2024-06-17 - 8:15:37 AM GMT
-  Email viewed by Nils Henry Rasmussen (nilshwr@gmail.com)  
2024-06-17 - 8:40:34 AM GMT
-  Document e-signed by Nils Henry Rasmussen (nilshwr@gmail.com)  
Signature Date: 2024-06-17 - 8:46:39 AM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to siamakh@gmx.de for signature  
2024-06-17 - 8:46:40 AM GMT
-  Email viewed by siamakh@gmx.de  
2024-06-17 - 9:39:49 AM GMT
-  Signer siamakh@gmx.de entered name at signing as Siamak Haghighat  
2024-06-17 - 10:50:18 AM GMT
-  Document e-signed by Siamak Haghighat (siamakh@gmx.de)  
Signature Date: 2024-06-17 - 10:50:20 AM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to ronja057@gmail.com for signature  
2024-06-17 - 10:50:21 AM GMT
-  Email viewed by ronja057@gmail.com  
2024-06-17 - 2:42:18 PM GMT

 Adobe Acrobat Sign



-  Signer ronja057@gmail.com entered name at signing as Ronja Bjørnstad  
2024-06-17 - 2:44:12 PM GMT
-  Document e-signed by Ronja Bjørnstad (ronja057@gmail.com)  
Signature Date: 2024-06-17 - 2:44:14 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to Thomas strand (thomas\_stranda@hotmail.com) for signature  
2024-06-17 - 2:44:15 PM GMT
-  Email viewed by Thomas strand (thomas\_stranda@hotmail.com)  
2024-06-17 - 3:09:03 PM GMT
-  Document e-signed by Thomas strand (thomas\_stranda@hotmail.com)  
Signature Date: 2024-06-17 - 3:09:23 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.  
2024-06-17 - 3:09:23 PM GMT

## Innkalling Årsmøte 2024, Lonaparken Driftsforening

Boligselskap: Lonaparken Driftsforening (2237)

Klokkeslet: 19:00 Dato: 05.06.24

Sted: Møterom Esek Elvebredden

Møtedeltagere: Thomas Strand, Kjersti Louise Duley, Magne Folkestadås, Kristian Helland, Knut Erik Hellebø, Dag Lønning, Kjell-Rune Linga

Sak 1

### Godkjenning av sakliste og innkalling - Årsmøte 2023

Innkalling til årsmøtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

### Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak

Styleder Thomas Strand velges som møteleder.

Sak 3

### Godkjenning av de stemmeberetigede

Deltakere i møtet er registrert, og representerer i henhold til Driftsforeningens vedtekter seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3

Forslag til vedtak

Deltakere i møtet er registrert, og representerer i henhold til Driftsforeningens vedtekter seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3

Sak 4

### Valg av protokollfører og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti velges til å føre protokoll.

Alle møtedeltakere signerer protokollen.

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Vedlagt årsregnskap er godkjent ved styreledernes signatur.

Årsrapport vedlagt foreslås godkjent.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedlegg

1. Lonaparken Driftsforening - Årsrapport 2023.pdf

2. daI\_31.05.2024\_15-18-32 signert regnskap 2023 (2).pdf

Sak 6

### Fastsettelse av styrehonorar

På styremøte 27.11.2023 ble styrehonorar fastsatt til kr 75 000. Det ble vedtatt at dette fordeles som

følger: Styreleder kr 25 400, sekretær kr 10 100, øvrige styremedlemmer 7 900.

Forslag til vedtak

Vedtatt fra styremøte 27.11.2023 opprettholdes, og Silje Borthen bes utbetale styrehonorar.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Forslag til verv fra og med Årsmøtet 2024:

Styreleder Thomas Strand

Sekretær Kjersti Duley

Styremedlem Knut Hellebø

Styremedlem Kjell Rune Linga

Styremedlem Magne Folkestadås

Styremedlem Dag Lønning

Styremedlem Kristian Helland

Forslag til vedtak

Forslag til verv fra og med Årsmøtet 2024 vedtas.

### **Lonaparken Driftsforening - Årsrapport 2023**

I oktober 2022 ble det gjennomført overtagelsesforretning av arealet som utgjør gnr 189, bnr 373. På det tidspunkt var 6 av syv sameier overtatt. I begynnelsen av 2023 ble Gartnerløkken 3 innflyttet, og samtlige sameier som utgjør Lonaparken var dermed "på plass"

Lonaparken Driftsforeningen ble stiftet i oktober 2023, og består av alle syv sameier i Lonaparken : Lonaparken 1, Esek Elvebredden, Byhagen. Landsbyen, Gartnerløkken 1, Gartnerløkken 2 og Gartnerløkken 3.

Seksjonseierne i de syv sameiene er medlemmer av Lonaparken Driftsforeningen. Deres plikter og rettigheter ivaretas av styrelederne i hvert sameie, som tilsammen utgjør styret i Lonaparken Driftsforening.

Styrets oppgave er å gjøre nødvendige tiltak for å opprettholde hensiktsmessig drift og vedlikehold av området og tekniske anlegg som er felles for sameiene i Lonaparken Driftsforening.

#### **2023**

Lonaparken Driftsforening hadde sitt første møte i august 2023, og styreleder i Sameiet Landsbyen ble valgt som styreleder. Ved hjelp av Obos ble vedtekter utformet, og disse ble endelig vedtatt i november 2023.

En av Driftsforeningens oppgaver er å drifte og vedlikehold sameienes felles bossnedkast med underjordiske containere. Sameienes bossnedkast og containere er en del av et større avfallssystem, der hovedterminalen er plassert i Sameiet Horisont. En vesentlig oppgave i 2023 har derfor vært å komme i dialog med Sameiet Horisont. Dette både for å avklare og avslutte økonomisk krav Sameiet Horisont har hatt overfor sameiene i Lonaparken som følge av drift og vedlikehold av felles bossterminal, men også for å sikre et godt samarbeid om fortløpende utgifter, drift og vedlikehold av et anlegg vi er avhengig av fungerer.

I forbindelse med overtagelsesbefaring i oktober 2022 ble flere forhold påpekt som mangler. Noen av disse er utbedret før Lonaparken Driftsforening sin stiftelse, mens andre fortsatt er tilstede. Styret i Driftsforeningen har opprettholdt kravene om utbedring, og dette er et arbeid som vil pågå også i 2024.

Fordi om det ble gjennomført overtagelsesforretning i oktober 2022, er fortsatt ikke arealet sameiene drifter og vedlikeholder formelt overført fra utbygger og til sameiene. Årsaken til dette ligger bl a i en sammenslåing av Elvebredden 1 og 2, men også, slik sameiene ser det, en treghet hos utbygger. Det jobbes videre med dette i 2024.

#### **Økonomi**

Da Driftsforeningen er i en nyoppstartet fase, har styret brukt en del tid på å finne ut av de ulike kostnadene som er tilknyttet dette fellesskapet. Blant annet har styret vedtatt at drift og vedlikehold av varmesentralen lokalisert i Lonaparken 1 skal inngå i Driftsforeningens økonomiske forpliktelser, og kostnader med bossnedkast og bossterminal i Sameiet

Horisont har ikke vært helt klarlagt. Det fremlagte regnskapet for 2023 må derfor leses på bakgrunn av at en del utgifter til drift og vedlikehold det vil være aktuelt å ha med i et slikt regnskap, ikke er medtatt enda.

#### **Sosialt**

Lonaparken Driftsforeningen viderefører tradisjonen med Nyborg Brassband til feiring av markeringer som er felles for sameiene.

#### **Informasjon**

Lonaparken Driftsforening har ikke felles informasjonsside. Informasjon deles derfor via det enkelte sameie sine egne sider. Ved behov for kontakt med styret i Lonaparken Driftsforening, benytt [lonaparken-drift@styerrommet.no](mailto:lonaparken-drift@styerrommet.no)



LONAPARKEN DRIFTSFORENING  
ORG.NR. 932 204 819, KUNDENR. 2237

RESULTATREGNSKAP  
fra stiftelsesdato 09.08.2023 – 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	108 505	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>108 505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-7 500	0	0	0
Drift og vedlikehold	3	-14 303	0	0	0
Energi/fyring		-13 846	0	0	0
Andre driftskostnader	4	-37 548	0	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-73 197</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>35 308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	5	42	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>35 350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 350			

LONAPARKEN DRIFTSFORENING  
ORG.NR. 932 204 819, KUNDENR. 2237

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		63 499	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>63 499</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 499</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		35 350	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 350</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		28 149	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 149</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 499</b>	<b>0</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.05.2024  
Styret i Lonaparken Driftsforening

Thomas Strand /S/                      Kjersti Louise Duley /S/                      Magne Folkestadås /S/

Kristian Helland /S/                      Knut Erik Hellebø /S/                      Dag Lønning /S/

Kjell-rune Linga /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	108 505
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>108 505</b>

**NOTE: 3****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 303
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 303</b>

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-29 375
Bank- og kortgebyr	-173
Velferdskostnader	-8 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 548</b>

**NOTE: 5****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	42
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>42</b>

## Protokoll fra Årsmøtet 2024, Lonaparken Driftsforening

Boligselskap: Lonaparken Driftsforening (2237)

Klokkeslet: 19:00 Dato: 05.06.24

Sted: Møterom Esek Elvebredden

Møtedeltagere: Thomas Strand, Kjersti Louise Duley, Magne Folkestadås, Kristian Helland, Knut Erik Hellebø, Dag Lønning, Kjell-Rune Linga

Signert av: Knut Erik Hellebø /s/, Kjersti Louise Duley /s/, Kjell-Rune Linga /s/, Thomas Strand /s/, Magne Folkestadås /s/, Kristian Helland /s/, Dag Lønning /s/

## Sak 1

### Godkjenning av sakliste og innkalling - Årsmøte 2023

Innkalling til møtet er sendt i god tid før årsmøtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enig i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Godkjent

## Sak 2

### Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak

Styreleder Thomas Strand velges som møteleder.

Vedtak

Styreleder Thomas Strand velges som møteleder.

Sak 3

### Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert, og representerer i henhold til Driftsforeningens vedtekter seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3

Forslag til vedtak

Deltakere i møtet er registrert, og representerer i henhold til Driftsforeningens vedtekter seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3

Vedtak

Deltakere i møtet er registrert, og representerer i henhold til Driftsforeningens vedtekter seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Byhagen, Eierseksjonssameiet Elvebredden, Sameiet Landsbyen, Sameiet Gartnerløkken 1, Sameiet Gartnerløkken 2 og Sameiet Gartnerløkken 3

Sak 4

### Valg av protokollfører og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti velges til å føre protokoll.

Alle møtedeltakere signerer protokollen.

Vedtak

Kjersti velges til å føre protokoll.

Alle møtedeltakere signerer protokollen.

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Vedlagt årsregnskap er godkjent ved styreledernes signatur.

Årsrapport vedlagt foreslås godkjent.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedtak

Vedlagt årsregnskap er godkjent ved styreledernes signatur.

Årsrapport vedlagt foreslås godkjent.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedlegg

1. Lonaparken Driftsforening - Årsrapport 2023.pdf

2. dal\_31.05.2024\_15-18-32 signert regnskap 2023 (2).pdf

Sak 6

### Fastsettelse av styrehonorar

På styremøte 27.11.2023 ble styrehonorar fastsatt til kr 75 000. Det ble vedtatt at dette fordeles som

følger: Styreleder kr 25 400, sekretær kr 10 100, øvrige styremedlemmer 7 900.

Forslag til vedtak

Vedtak fra styremøte 27.11.2023 opprettholdes, og Silje Borthen bes utbetale styrehonorar.

Vedtak

Vedtak fra styremøte 27.11.2023 opprettholdes, og Silje Borthen bes utbetale styrehonorar.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Forslag til verv fra og med Årsmøtet 2024:

Styreleder Thomas Strand

Sekretær Kjersti Duley

Styremedlem Knut Hellebø

Styremedlem Kjell Rune Linga

Styremedlem Magne Folkestadås

Styremedlem Dag Lønning

Styremedlem Kristian Helland

Forslag til vedtak

Forslag til verv fra og med Årsmøtet 2024 vedtas.

Vedtak

Forslag til verv fra og med Årsmøtet 2024 vedtas.



Aktiv Bergen Sentrum AS  
Aktiv avd. Bergen Sentrum v/Victoria Nordgård Giske  
Strandgaten 53, 5004 BERGEN  
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Deres ref.: 1503250100 . Vår ref.: 6371-1-062

Dato: 20.03.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Landsbyen  
Organisasjonsnr: 921046707  
Seksjonseier: Kandal, Magne  
Medeier: Kandal (Bo), Arne  
Leilighetsnummer: 062  
Adresse: Myrdalsvegen 76, 5130 NYBORG  
Seksjonsnummer: 62  
Gnr. 189  
Bnr. 429

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 1644141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme vil bli avregnet via eksternt part, og er ikke inkludert i felleskostnader. Garasje følger leiligheten: Ja, men bruksretten kan omsettes internt. Felleskostnader for garasje kreves inn i egen kategori. Adm. gebyr ved bytte av eier for garasje belastes etter gjeldende satser. Ved salg av kun garasjeplass skal dette meldes som eierskifte til eierskifte@obos.no. Det er ikke lov å selge garasjeplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet Landsbyen, ref. vedtektene §2-1. Ekstra ordinært årsmøte 2024 har vedtatt at malingsarbeid i 2026 skal finansieres delvis via ekstra innkreving og delvis via sparepenger i sameiet. Sameiet via styret har sammen med andre sameier i Lonaparken-området ansvar for drift av en del felles uteområder i Lonaparken-området. Kostnader inkludert i sameiets fellesutgifter. Utearealene er organisert under Lonaparken Driftsforening, org nr 932 204 819. Det er en pågående reklamasjon mot utbygger, kontakt styret for informasjon om prosessen

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 948,90,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis/trappevask	341,00	
TV/internett	465,00	
Felleskostnader	1 142,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	529,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 748,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Borthen pr. e-post: [silje.borthen@obos.no](mailto:silje.borthen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Strand, e-post: [landsbyen@styrerrommet.no](mailto:landsbyen@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [landsbyen@styrerrommet.no](mailto:landsbyen@styrerrommet.no)

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

## Nabolagsprofil

Myrdalsvegen 76 - Nabolaget Ulset - vurdert av 30 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



### Offentlig transport

Myrdalsvegen Linje 87	6 min	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min	12.9 km
Bergen Flesland	29 min	

### Skoler

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	17 min	1.4 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	18 min	1.5 km
Rolland skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	18 min	1.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	21 min	1.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	16 min	1.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min	0.5 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min	2.6 km

### Ladepunkt for el-bil

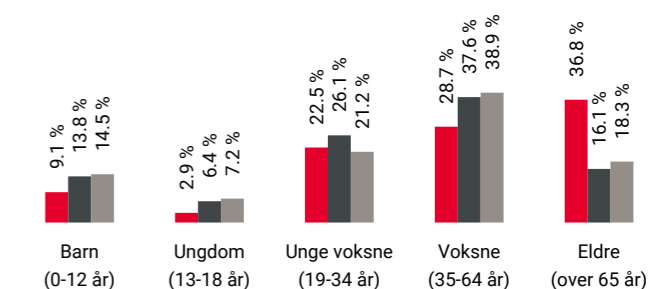
Myrdalsvegen 22	4 min
Myrdal Idrettspark nord	4 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulset	1 583	892
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Kidsa Myrdal (1-5 år) 199 barn	6 min	0.4 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	6 min	0.5 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min	1.2 km

### Dagligvare


Coop Obs Horisont Post i butikk	5 min	0.4 km
Rema 1000 Åsane Senter	7 min	




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

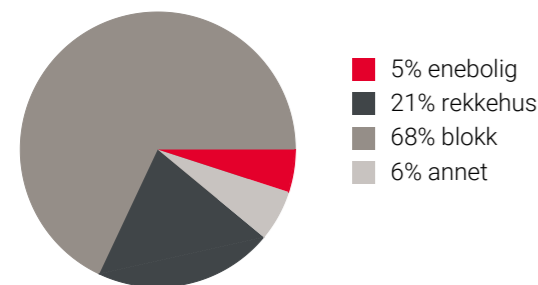
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

 Matvareutvalg  
Stort mangfold 81/100

## Sport

-  Åsane idrettspark 3 min   
Fotball, friidrett 0.2 km
-  Vestlandshallen - fotballhall 3 min   
Fotball 0.3 km
-  SATS Horisont 5 min 
-  MOVA Åsane 15 min 

## Boligmasse



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

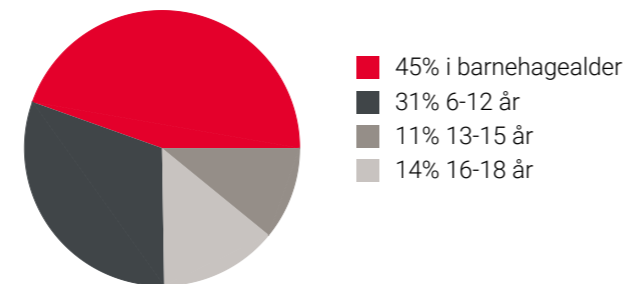
Sitat fra en lokalkjent



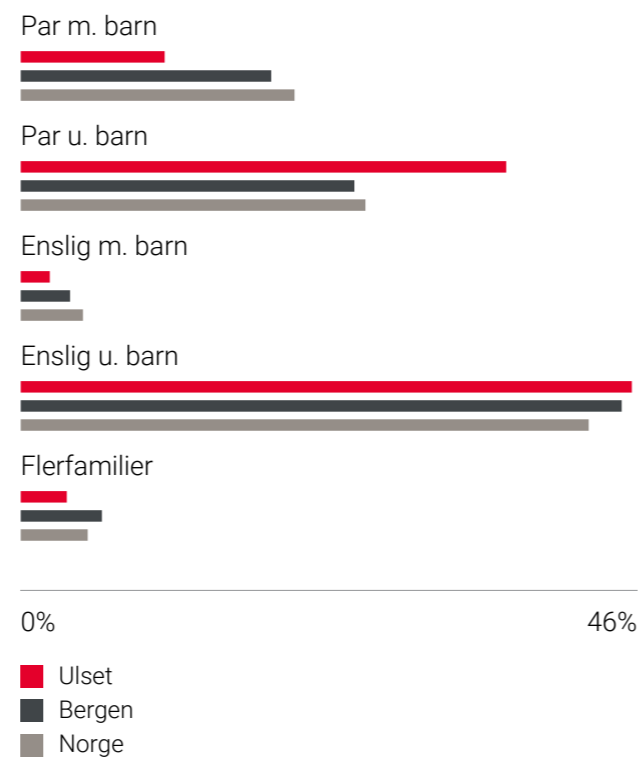
## Varer/Tjenester

-  Horisont 5 min 
-  Apotek 1 Horisont 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

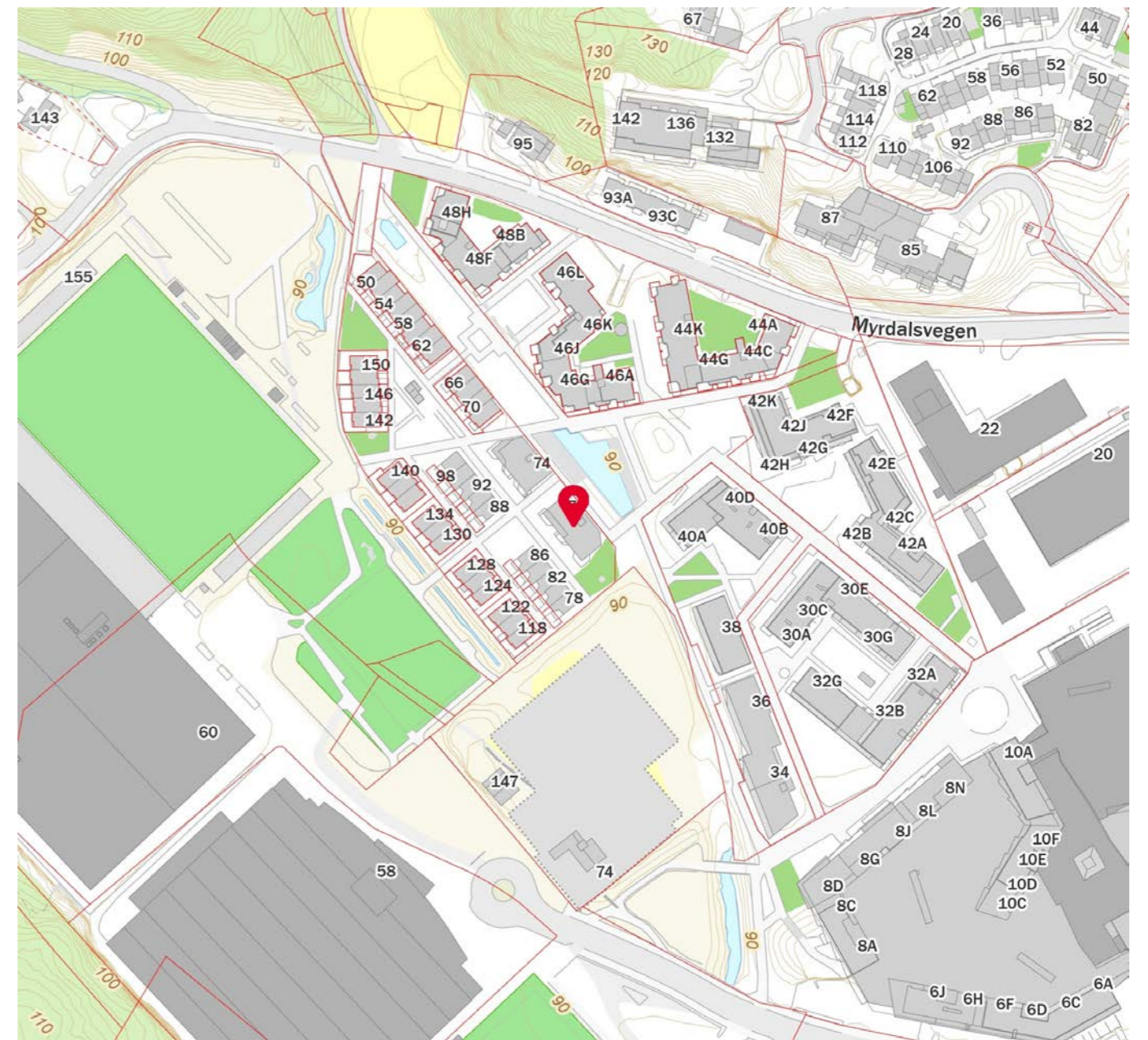


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





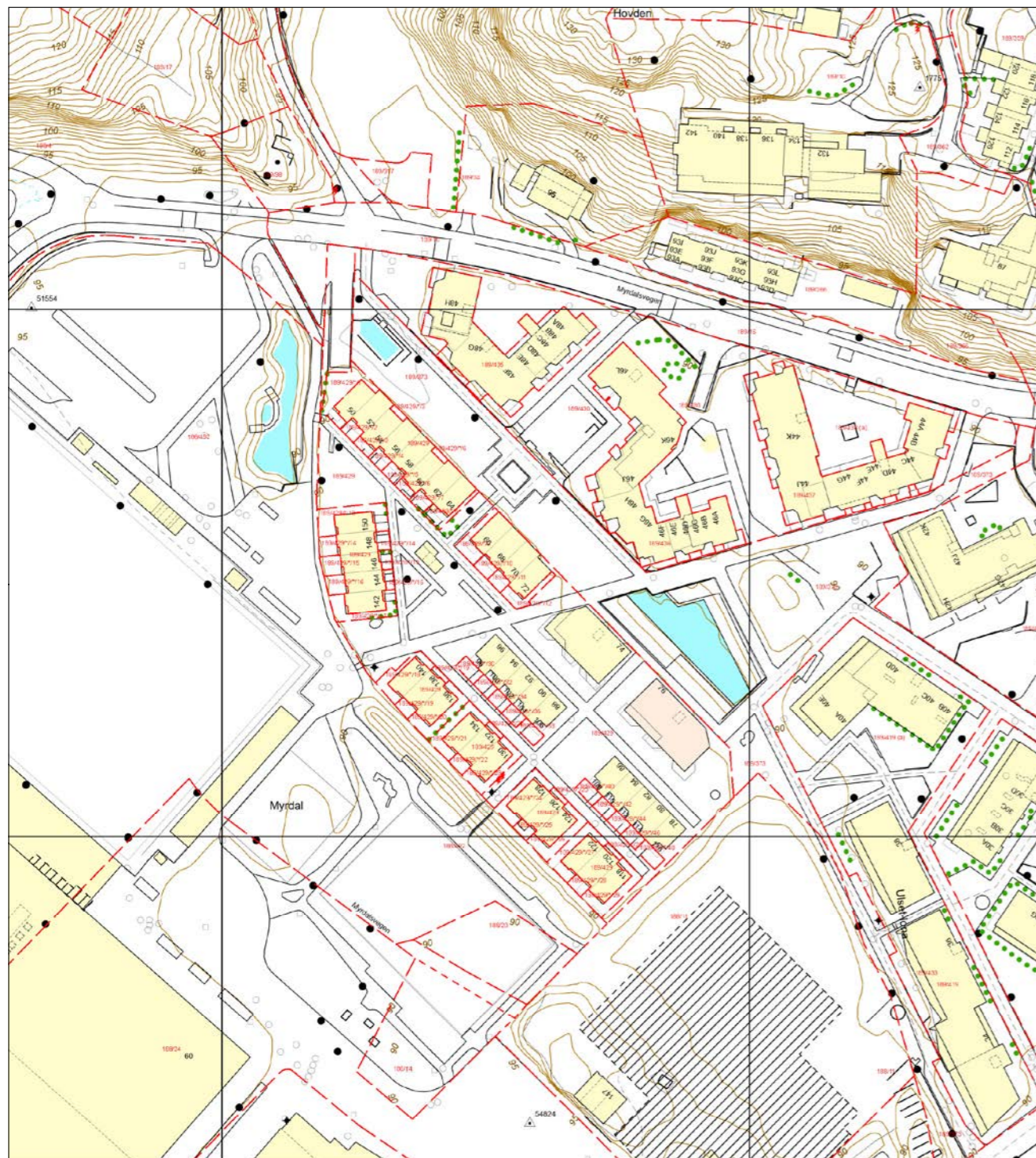


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten  
Målestokk v/A4: 1:1500  
Dato: 19.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/429/0/62  
Adresse: Myrdalsvegen 76, 5130 NYBORG



—•— 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	▲ Fastmerker
■ 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.



# Boligkjøperforsikring

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.

- 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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 kontraktsgenerering 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
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](http://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](http://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](mailto: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 eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

## 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.





**aktiv.**  
Tar deg videre