



aktiv.

Myrdalsvegen 44E, 5130 NYBORG

**Lækker 3-roms fra 2023 i 6. etasje
med balkong og parkering i
attraktivt område nær barnehage,
skole og busstopp**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 258,-
Omkostn.: Kr 126 120,-
Total ink omk.: Kr 5 117 378,-
Felleskostn.: Kr 2 129,-
Selger: Lena Jensen
Carlos Paul Malm Felix

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 1163.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 437
Snr. 74
Oppdragsnr.: 1506250227

Velkommen til Myrdalsvegen 44E!

Velkommen til Myrdalsvegen 44E, en moderne leilighet fra 2023 i et attraktivt nabolag på Ulset. Denne leiligheten er ideell for familier, godt voksne og etablerere. Med et bruksareal på 60 m², har boligen en smart planløsning med entre, bad, stue/kjøkken, bod og to soverom. Leiligheten har en balkong på 9 m², perfekt for avslapning. Nærområdet tilbyr god offentlig transport og nærhet til skoler og barnehager. Det er kort vei til dagligvarebutikker og idrettsanlegg. Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren varme.

Kort oppsummert:

- 2 soverom
- Balkong
- Parkering
- Sentral beliggenhet nær barnehager, skole, busstopp og matbutikk.
- Ingen TG2 og TG3!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	176
Budskjema	184

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 60 m² Entre/gang, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1163.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt i sameiet.

Beliggenhet

Myrdalsvegen 44E ligger i det familievennlige nabolaget Ulset, som er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og etablerere. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 91/100, og et godt naboskap med vennskapsscore på 70/100.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det gode forbindelser tilgjengelig. Myrdalsvegen Linje 87 ligger kun 6 minutters gange unna, og Jernbanestasjonen i Bergen med linjene F4, L4, R40 er 15 minutter unna med bil. Bergen Flesland kan nås på 29 minutter med bil.

Nabolaget har et bredt utvalg av skoler innen kort avstand. Storåsen, Rolland og Ulsetskogen skoler for de yngre barna ligger alle innen 1.5 km, mens Blokkhaugen skole for ungdomstrinnet er kun 0.8 km unna. Åstveit skole for ungdomstrinnet og Åsane videregående skole ligger henholdsvis 2.8 km og 0.6 km unna.

For de minste er det flere barnehager i nærheten, inkludert Kidsa Myrdal og Kidsa Midtbygda, som begge ligger innen 0.6 km. Selegrend barnehage er også tilgjengelig innen 1.2 km.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Obs Horisont og Rema 1000 Åsane Senter innen 7 minutters avstand. Det finnes også en post i butikk kun 0.4 km unna.

Området tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 93/100. Det er også flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Åsane idrettspark og Åsanehallen, som tilbyr fotball, friidrett og andre aktiviteter innen kort avstand.

Samlet sett tilbyr Myrdalsvegen 44E en ideell beliggenhet for familier og enkeltpersoner som ønsker å bo i et trygt og godt etablert nabolag med lett tilgang til både natur og byens fasiliteter.

Adkomst

Adkomst til eiendommen Myrdalsvegen 44E er offentlig.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kidsa Myrdal (1-5 år) - 5 min gange

Kidsa Midtbygda (1-5 år) - 7 min gange

Selegrend barnehage (1-5 år) - 14 min gange

Skoler

Rolland skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Ulsetskogen skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Blokkhaugen skole (8-10 kl.) - 14 min gange

Åstveit skole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Sport og trening

Åsane idrettspark - 4 min gange

Fotball, friidrett

Åsanehallen - 7 min gange

Aktivitetshall

SATS Horisont - 5 min gange

MOVA Åsane - 16 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Boligen i Myrdalsvegen 44E faller inn under skolekretsen til følgende skoler:

- Storåsen skole (1-3 kl.)
- Rolland skole (1-7 kl.)
- Ulsetskogen skole (1-7 kl.)

- Blokkhaugen skole (8-10 kl.)
- Åstveit skole (8-10 kl.)
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp i Myrdalsvegen finner du ca. 500 meter unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk.

Grunn og fundamenter består av støpt grunnmur/dekke.

Grunnmuren er støpt.

Veggkonstruksjonen og utvendige fasader er kledd med fasadeplater og trepanel.

Etasjeskillere og bærekonstruksjon er av betong. Ingen svai eller svanker er avdekket på etasjeskille.

Det er en balkong med tilkomst fra stue. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak på balkongen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Enkelte andre leiligheter i bygget har opplevd lekkasje/vanninntrengning fra fasadeside. Saken er reklamert til utbygger som har utbedret feilen og er i ferd med å ferdigstille dette arbeidet. Feilen har ikke berørt vår leilighet. På 1-årskontroll ble det også bemerket lekkasje fra vannrør i garasje og ventilasjonsrør i utgangen av garasje. Disse er utbedret av utbygger.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Axer / Byggmester Markhus

Beskrivelse: Utbygger har utbedret bemerkninger fra 1-årskontroll på lekkasje fra vannrør i garasje og ventilasjonsrør ved utgang fra garasje. Utbygger utfører også reklamasjonsarbeid på fasade i forbindelse med vanninntrengning i noen av leilighetene.

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

målinger?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet av Estate Management 02.10.2025 i forbindelse med boligsalget.

Innhold

BRA-i 60 kvm: Entre/gang, bad, 2 soverom, bod og stue/kjøkken

Standard

Kjøkken

HTH kjøkkeninnredning med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk, komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med gulvvarme, fliser på gulv og vegg, og malt slett himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning med servant og dusjvegger av glass med dusjgarnityr på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via balansert luftaggregat og tilluft via luftespalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat i øvrige rom og fliser på bad.

Vegger: Slette malte overflater og fliser på bad.

Himling: Slette malte overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Luftaggregat er plassert i bod/teknisk rom.
- Varmtvannstank: Fellesanlegg for bygningen.
- Oppvarming: Termostatstyrt vannbåren varmekonvektor/radiator på vegg i stue, og gulvvarme på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom. Det foreligger samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukkere og røykvarslere. Bygget er sprinklet.

Innbo og løsøre

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

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 er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Hver boenhet i Sameiet Gartnerløkken 3 har sin egen garasje/parkeringsplass som skal benyttes av seksjonseier eller leietaker dersom de disponerer bil.

Det er ikke gjesteparkeringsplasser tilgjengelig i Gartnerløkken.

Plassen bak Gartnerløkken 2 ved nedkjøring til garasjen er reservert for ambulanse og brannvesenet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

4731828

Radonmåling

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen? Nei
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.
Totalvurdering av radon
Kommentar: I en leilighet i 6. etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Termostatstyrt vannbåren varmekonvektor/radiator montert på vegg i stue. Gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 013

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 093

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 4093,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 830 093

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 320 371

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
60/5210

Felleskostnader inkluderer
Bod, tv og internett, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 129

Andel Fellesgjeld
Kr 1 258

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.1924

Andel fellesformue
Kr 14 157

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gartnerløkken 3

Organisasjonsnummer

930838640

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Gartnerløkken 3.
Sameiet har egen hjemmeside: <https://gartnerlokken3.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligsameiet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et positivt resultat på kr 817 279 i 2023.
Det er budsjettert med et overskudd på kr 211 000 i 2024.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 437, seksjonsnummer 74 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/189/437/74:

12.08.2016 - Dokumentnr: 729115 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:419

Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

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:437

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:437

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867625 - Bruksrett

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

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:61

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:101
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder fellesarealer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

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:437

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 867649 - Bestemmelse om veg

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

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:422 Snr:101
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
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:437
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2018 - Dokumentnr: 865370 - Erklæring/avtale
Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den fellesledningen som eiendommen er tilknyttet
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2019 - Dokumentnr: 716391 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:373
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:430

Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2019 - Dokumentnr: 1368427 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjensidig rett over hverandres eiendommer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2019 - Dokumentnr: 1503907 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rett og plikt til å delta i velforening som opprettes for nødvendig vedlikehold av gnr.
189 bnr. 430
Overført fra: Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2019 - Dokumentnr: 1368037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:189 Bnr:430
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:189 Bnr:437

01.01.2020 - Dokumentnr: 912373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:189 Bnr:437

20.10.2022 - Dokumentnr: 1186295 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/5210

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Dagens bruk samsvarer med seksjoneringstegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Offentlig vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3 (plan-ID 18190000). Dette er en detaljregulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse (blokkbebyggelse) på grunnen og garasjeanlegg under grunnen.. 23.01.2012

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål i en byfortettingssone med områdenavn BY. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Åsane sentrale deler (plan-ID 9930000) fra 18.09.2006, hvor arealet er avsatt til senterområde og det er krav om reguleringsplan.

Det er flere pågående planarbeider i nærheten av eiendommen. Dette inkluderer strategisk planprogram for Åsane sentrale deler (plan-ID 66290000), ny kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000), og detaljreguleringer for Myrdalsvegen (plan-ID 71470000) og Ulset vest (plan-ID 65300000).

Adgang til utleie

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.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

1 258 (Andel av fellesgjeld)

4 991 258 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

124 770 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 120 (Omkostninger totalt)

137 020 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 820 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 117 378 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 128 278 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 131 078 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 120

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar
2 500 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtagelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr BOB
7 500 Fotograf
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 050 Utlegg opplysninger forretningsfører BOB
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 780,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

Ansvarlig megler bistås av

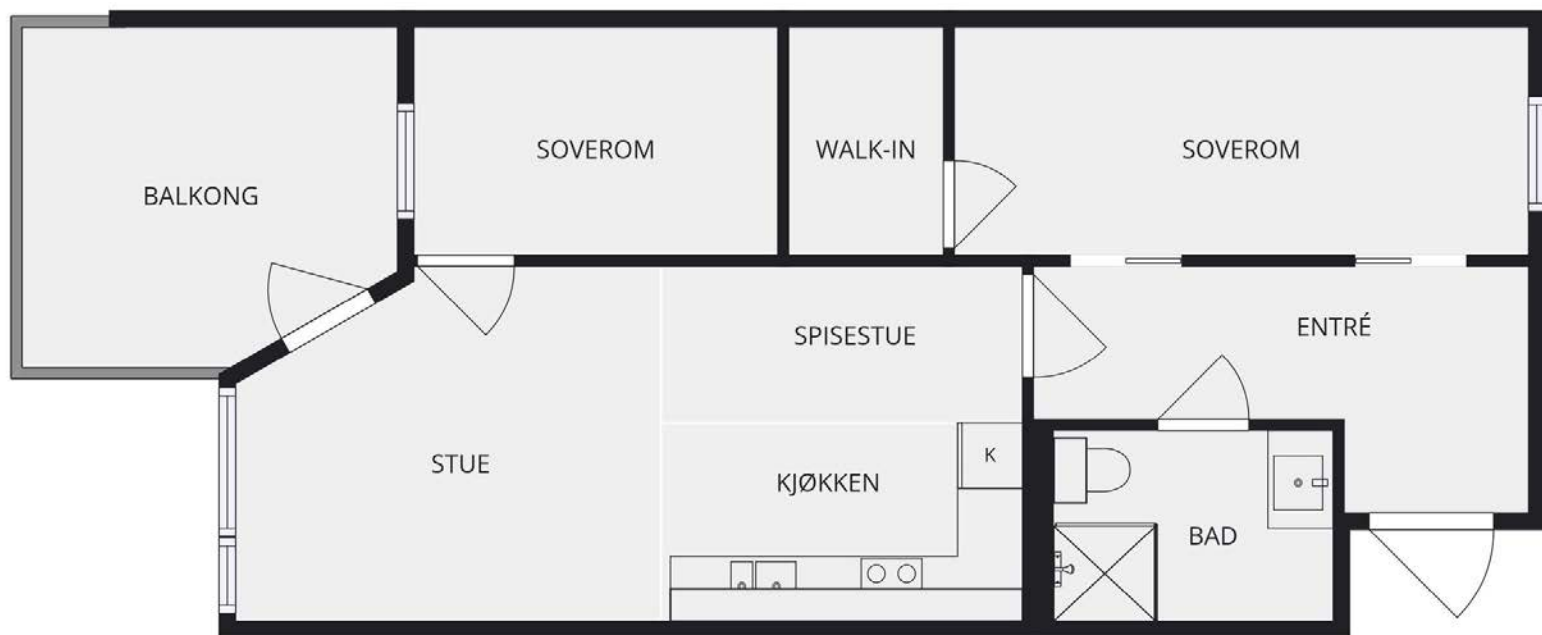
Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

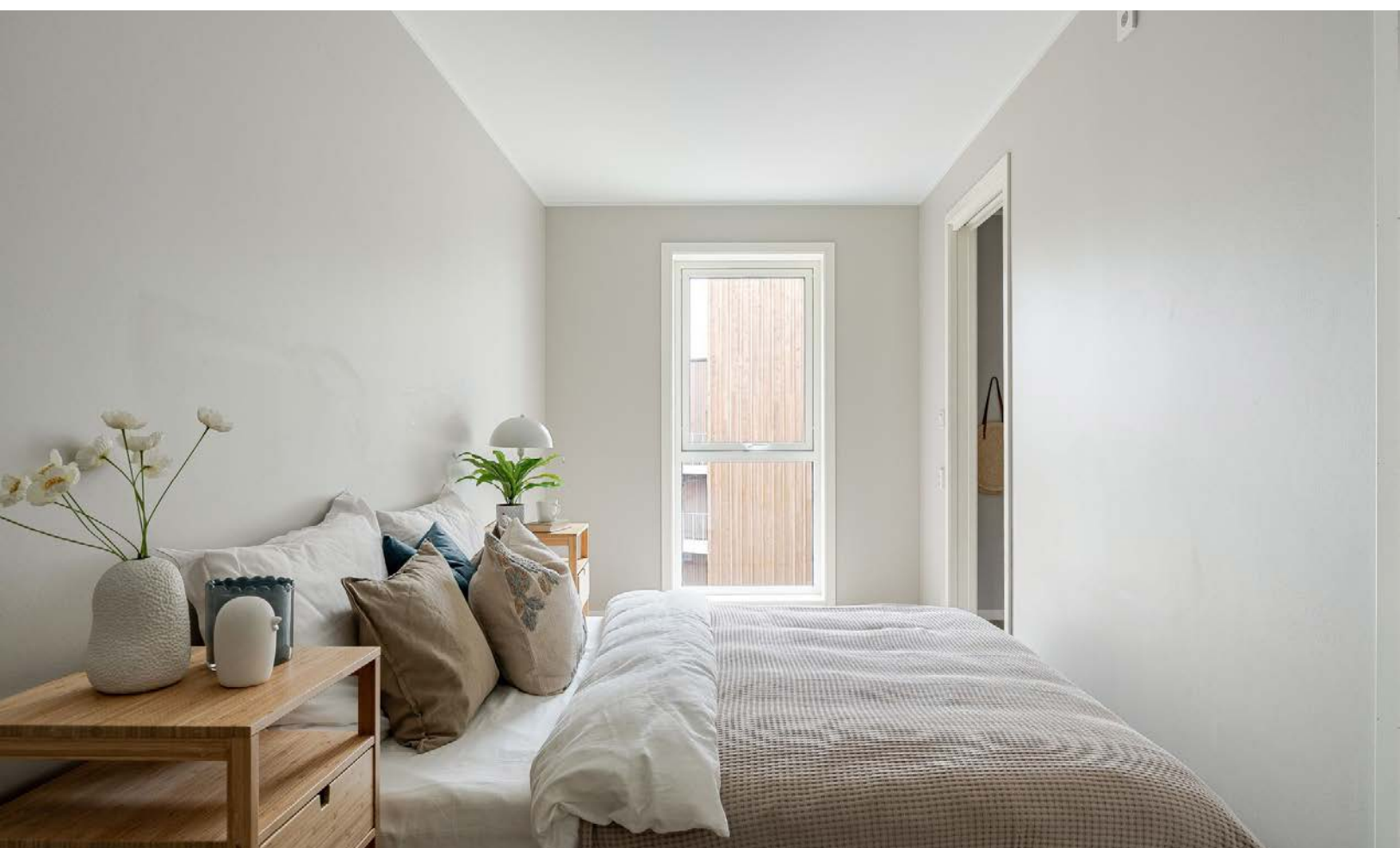
06.10.2025

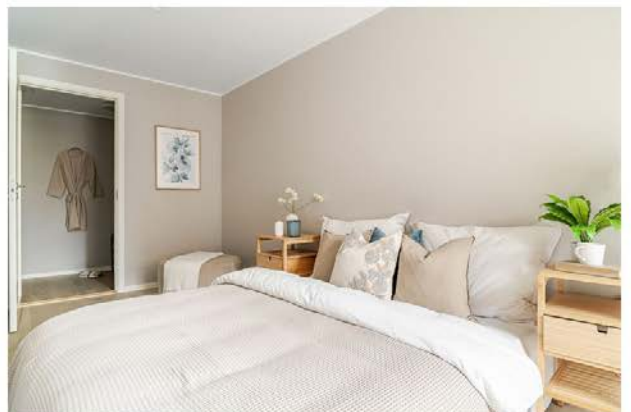
















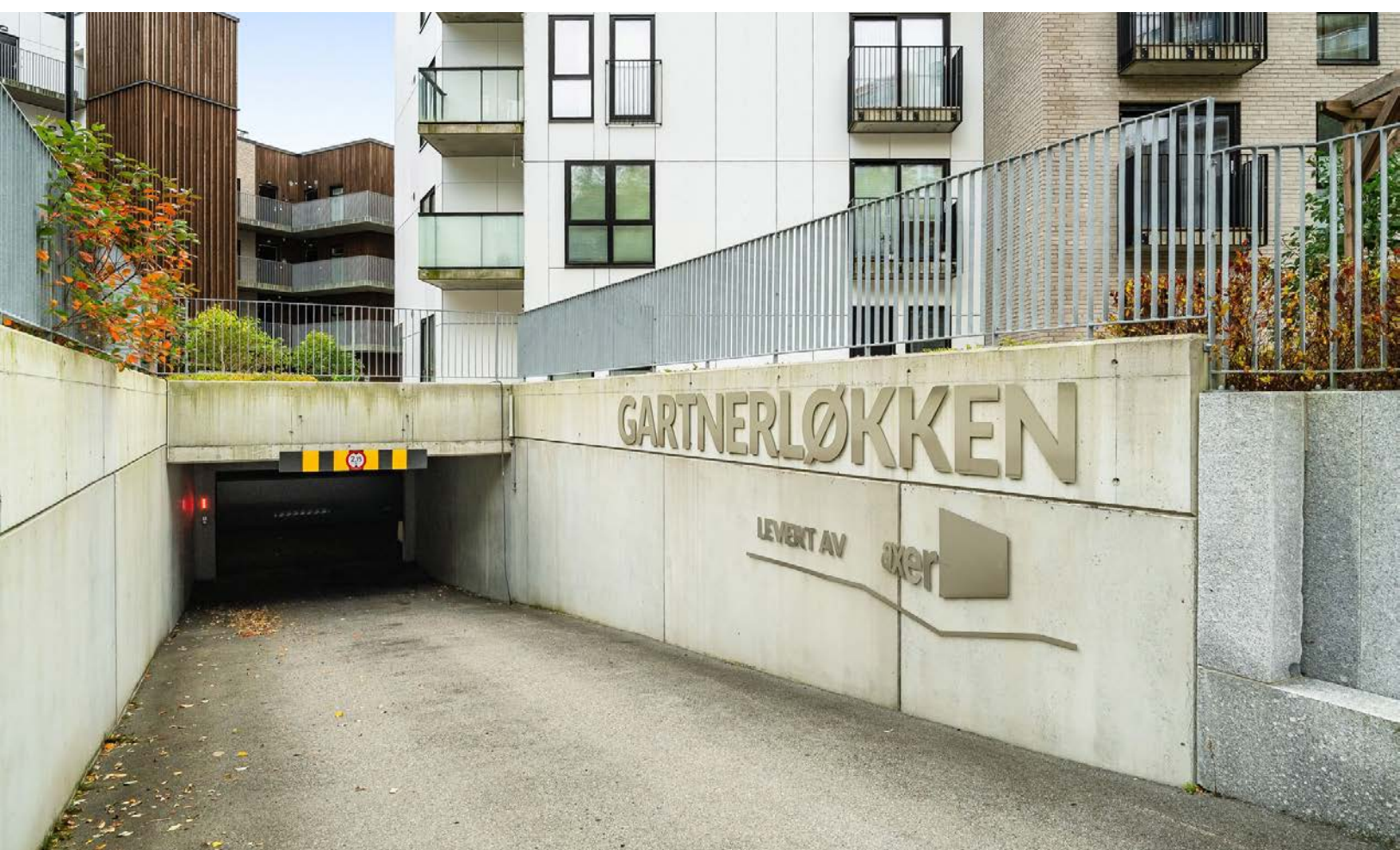








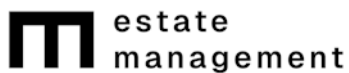




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Myrdalsvegen 44 E
5130 NYBORG
4601/189/74/437/0/0

Rapportdato

02.10.2025

TG 0		1
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

Befaring utført den 01.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601 / 189 / 74 / 437 / 0 / 0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

MYRDALSVEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601 / 189 / 74 / 437 / 0 / 0



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

MYRDALSVEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Myrdalsvegen 44 E , 5130, NYBORG

Matrikkel: 4601/189/74/437/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 1 163.70 m²

Hjemmelshaver(e): Carlos Paul Felix, Lena Jensen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere og bærekonstruksjon av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

H0609			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 60 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:57m² / S-Rom:3m² Bod arealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en sportsbod i kjeller på ca 5m².

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0



Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 26-09-2024

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

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 6. etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

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

Type:

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 9m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Boligen er under 5 år gammel.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

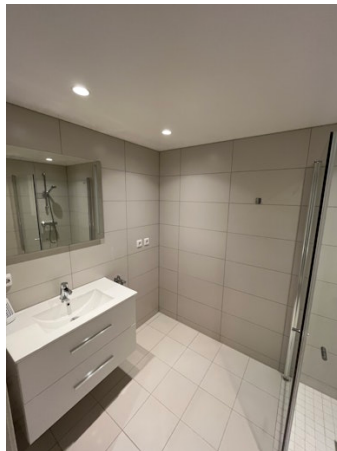
Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekket på overflatene.

Bilde**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Blucher sluk og vannlås i rustfritt stål

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



MYRDALSGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken innredning med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Termostatstyrt vannbåren varmekonvektor/radiator montert på vegg i stue.
Gulvvarme på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MYRDALSVEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

Bilde



MYRDALSVEGEN 44 E - 4601/189/74/437/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring og FDV dokumentasjon skal foreligge ved innlogging på Bygr.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert fellesanlegg for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

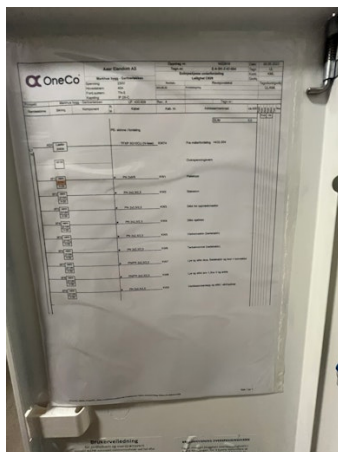
Nei

Øvrig info:

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

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

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, bygget er også sprinklet

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

Bilde



Overflater gulv

Fliser på bad. laminat i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle tak.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250227	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carlos Paul Malm Felix	Lena Jensen
Gateadresse	
Myrdalsvegen 44E	
Poststed	Postnr
NYBORG	5130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1506250227

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte andre leiligheter i bygget har opplevd lekkasje/vanninntrengning fra fasadeside. Saken er reklamert til utbygger som har utbedret feilen og er i ferd med å ferdigstille dette arbeidet. Feilen har ikke berørt vår leilighet. På 1-årskontroll ble det også bemerket lekkasje fra vannrør i garasje og ventilasjonsrør i utgangen av garasje. Disse er utbedret av utbygger.

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

Nei

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbygger har utbedret bemerkninger fra 1-årskontroll på lekkasje fra vannrør i garasje og ventilasjonsrør ved utgang fra garasje. Utbygger utfører også reklamasjonsarbeid på fasade i forbindelse med vanninntrengning i noen av leilighetene.

Arbeid utført av

Axer / Byggmester Markhus

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport utarbeidet av Estate Management 02.10.2025 i forbindelse med boligsalget.

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250227

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carlos Paul Malm Felix	0deddd5f88f176f4827027 e5a0e80a7063e46b18	05.10.2025 16:52:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Jensen	8b3e863f16b08529e74ed e0c35faa850f3efa209	05.10.2025 16:50:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250227

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 189/437/0/0
Utløst 06. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6287394747	Grunneiendom	0	Ja	1 163,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	1,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	1,1 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,6 %
18190000	1610 - Lekeplass	0,4 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2012	201213355	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18190000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
9030003	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24, 357 OG 359, ULSET ØST, MINDRE VESENTLIG ENDRING	200102870	28.01.2002

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	2 - Framtidig	120 - Senterområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9030000	30	ÅSANE. GNR 189, ULSET ØST	3	199703320
16350000	30	ÅSANE. GNR 188 DEL AV BNR 1, GNR 189 DEL AV BNR 1, 3, 4 MFL., ULSET VEST	3	200009836
17520000	30	ÅSANE. GNR 188 BNR 24, IDRETTSOMRÅDET VED ÅSANE SENTER	3	200308268
65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL., MYRDALSHOVDEN	3	202221828
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
16350002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 425, ULSET VEST BARNESKOLE, MINDRE ENDRING	3	201743600
71470000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 34, MYRDALSVEGEN	1	202313989
-	35	Åsane, Gnr. 189, Bnr. 34, Myrdalsvegen 95	5	202227865
65300000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 1 MFL., ULSET VEST	2	202220483
64430000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 492 MFL., MYRDAL IDRETTSPARK	3	201511171

Andre opplysninger

Skrevet ut 06. oktober 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Adresse: Myrdalsvegen 44E m.fl.

69



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.10.2025

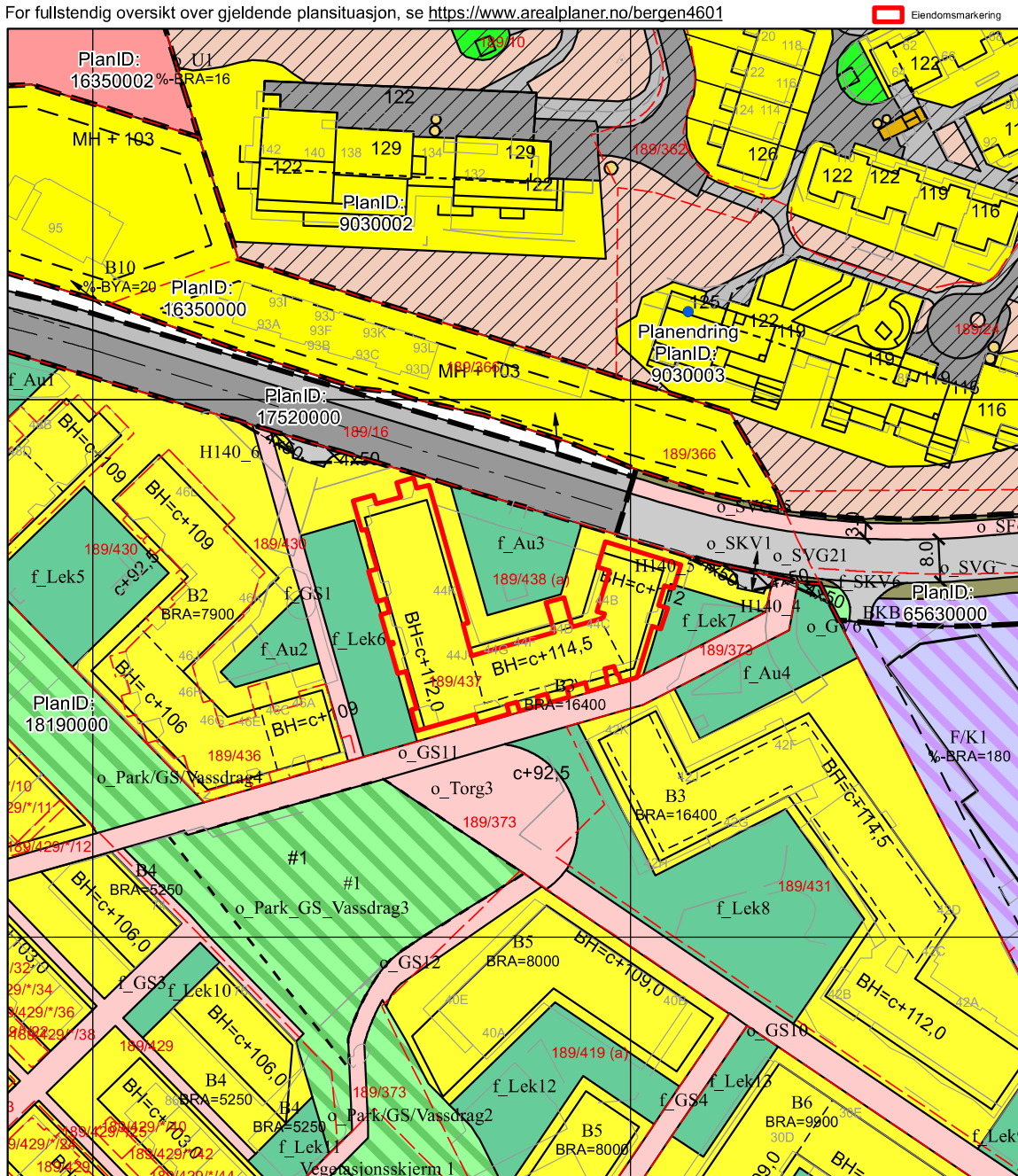
Gnr/Bnr/Fnr: 189/437/0/0

Adresse: Myrdalsvegen 44E m.fl.

N



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	
Punktmarkeringer	
↔ 1242 - Avkjørsel	
Juridisklinje	
↗ 1203 - Regulert tomtengrense	
↘ 1211 - Byggegrense	
↗ 1213 - Planlagt bebyggelse	
↗ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	
↘ 1221 - Regulert senterlinje	
↘ 1222 - Frisiktlinje	
↘ 1225 - Regulert parkeringsfelt	
↗ 1259 - Måle- og avstandslinje	
Regulert høydelinje	
↘ Regulert høydelinje	
Bestemmelsegrense	
↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse	
Hensynssonegrense	
↘ Reguleringsplan hensynssonegrense	
Bestemmelseområde	
Andre bestemmelseshjemler	
Hensynssoner PBL §12-6	
↘ Sikringsone	
Plangrense	
↘ Reguleringsplanomriss	
Formålsgrense	
↘ Reguleringsplan formålsgrense	
Reguleringsformål §25 eldre PBL	
BYGGEOMRÅDER	
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse	
Blokkbebyggelse	
Kjørevei	
Gang- / sykkelveg	
Annet spesialområde	
FELLESOMRÅDER	
Felles avkjørsel	
Felles gangareal	
Felles parkeringsplass	
Felles lekeareal for barn	
Felles gårdsplass	
Annet fellesareal for flere eiendommer	
Arealformål PBL §12-5	
Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)	
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
1162 - Undervisning	
1610 - Lekeplass	
1690 - Annet uteoppholdsareal	
1810 - Forretning, kontor	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)	
2011 - Kjørevei	
2012 - Gate med fortau	
2013 - Torg	
2015 - Gang- sykkelveg	
2019 - Annen veggrunn, grøntareal	
Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)	
3060 - Vegetasjonsskjerm	
3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.10.2025

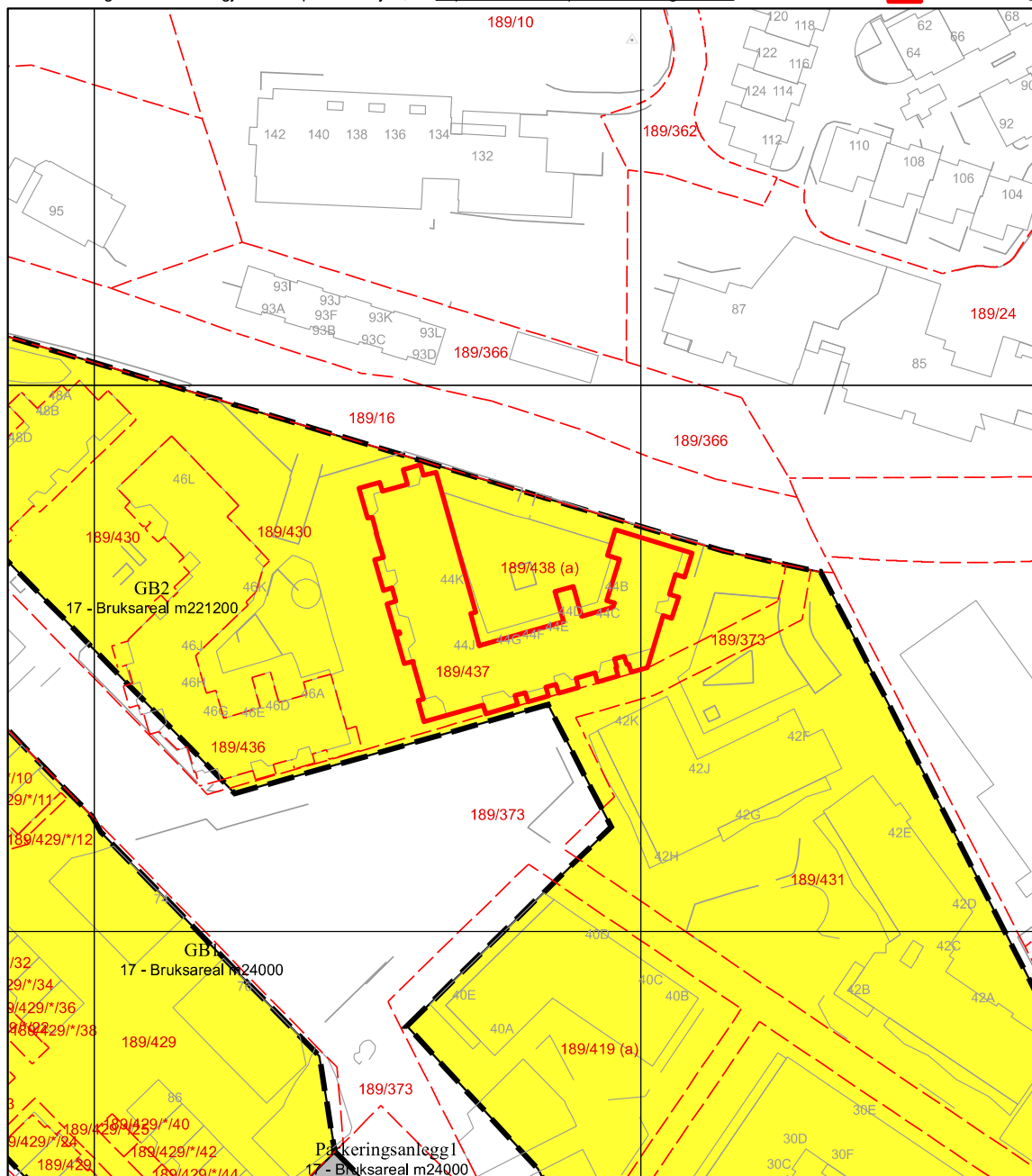
Gnr/Bnr/Fnr: 189/437/0/0

Adresse: Myrdalsvegen 44E m.fl.



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

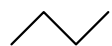
 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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



2083 - Parkeringshus, -anlegg



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.10.2025

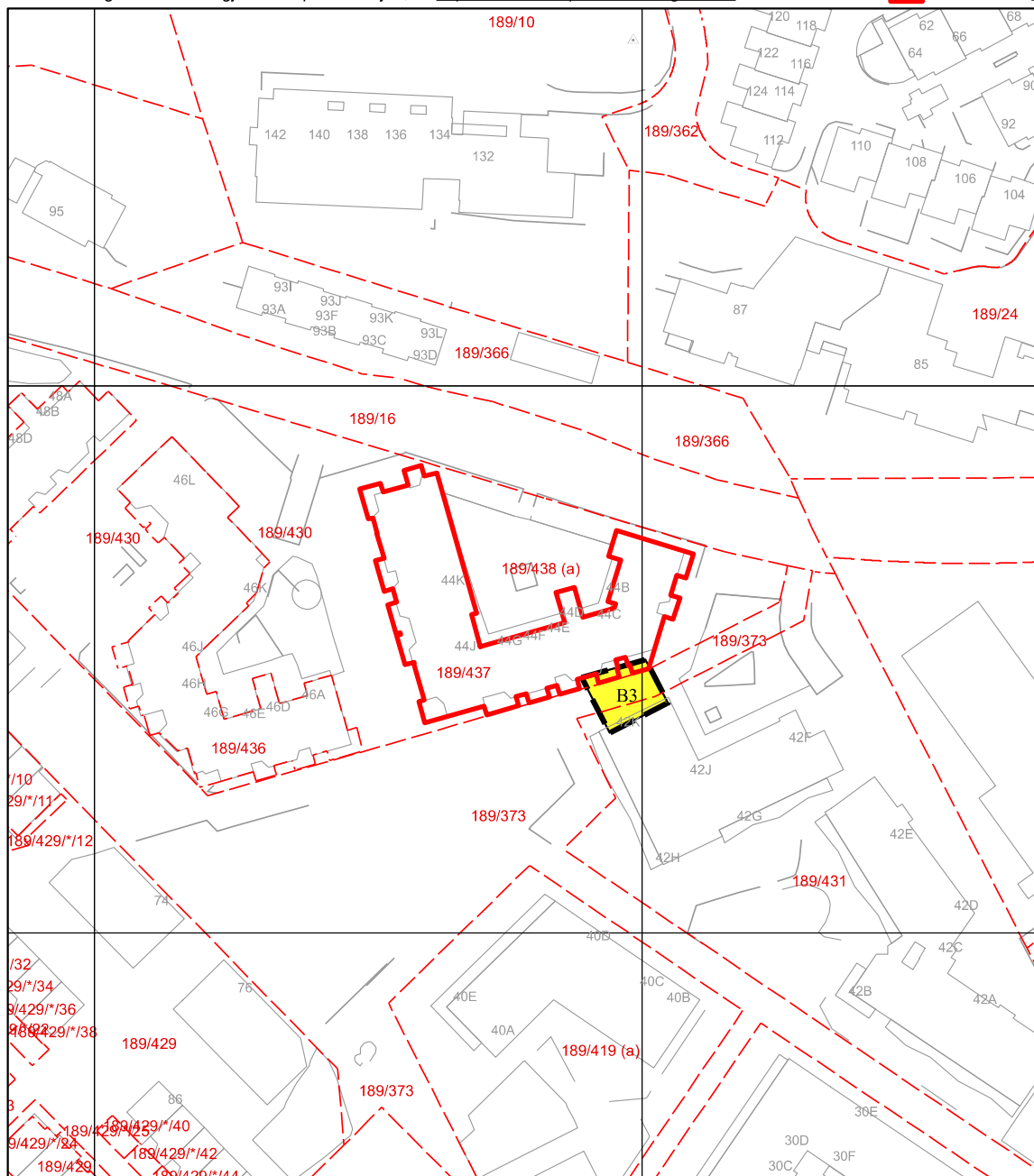
Gnr/Bnr/Fnr: 189/437/0/0

Adresse: Myrdalsvegen 44E m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense



Reguleringsplanomriss

Formålsgrense



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.10.2025

Arealplan-ID: 65270000

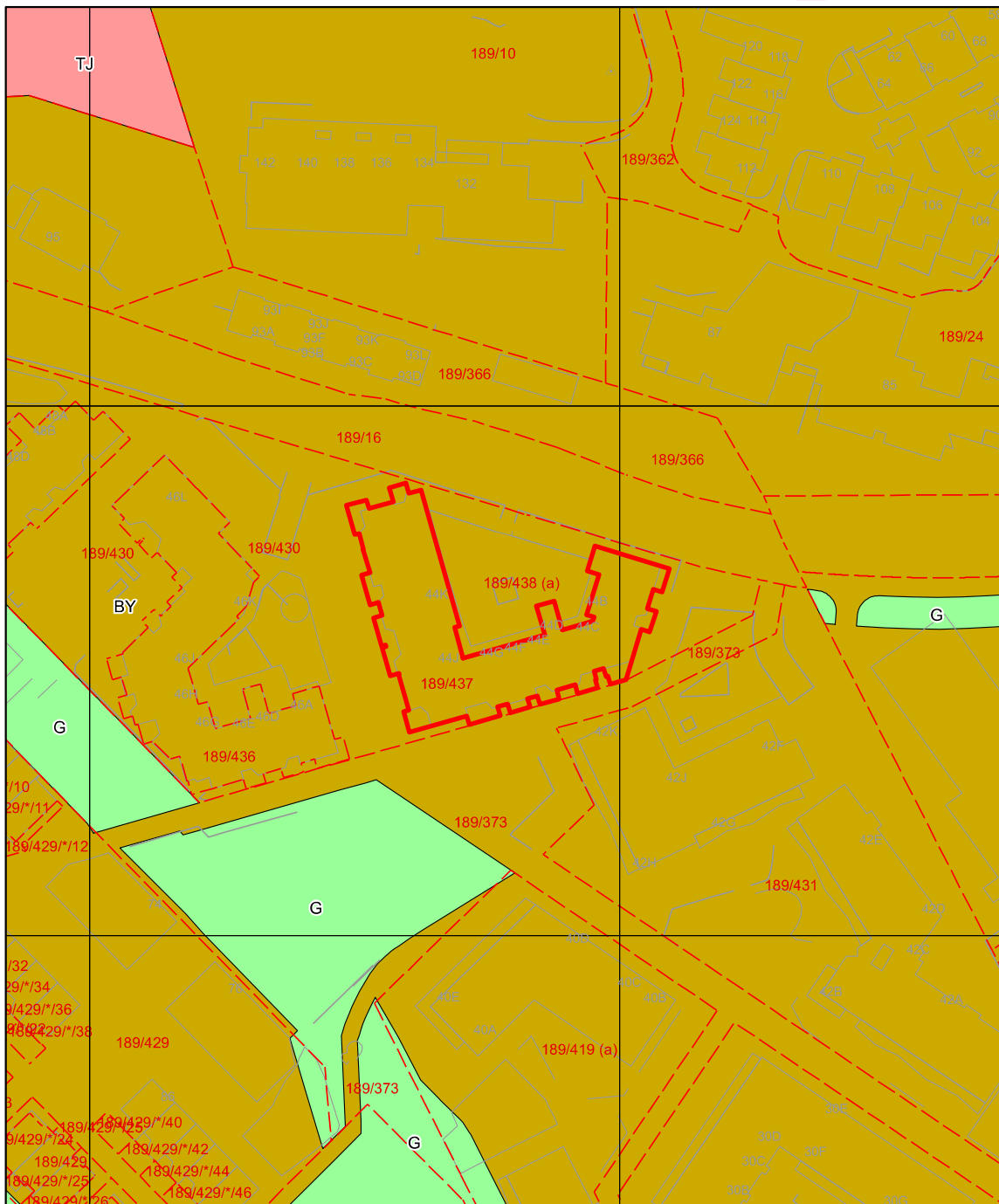
Gnr/Bnr/Fnr: 189/437/0/0

Adresse: Myrdalsvegen 44E m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Tjenesteyting



Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.10.2025

Arealplan-ID: 9930000

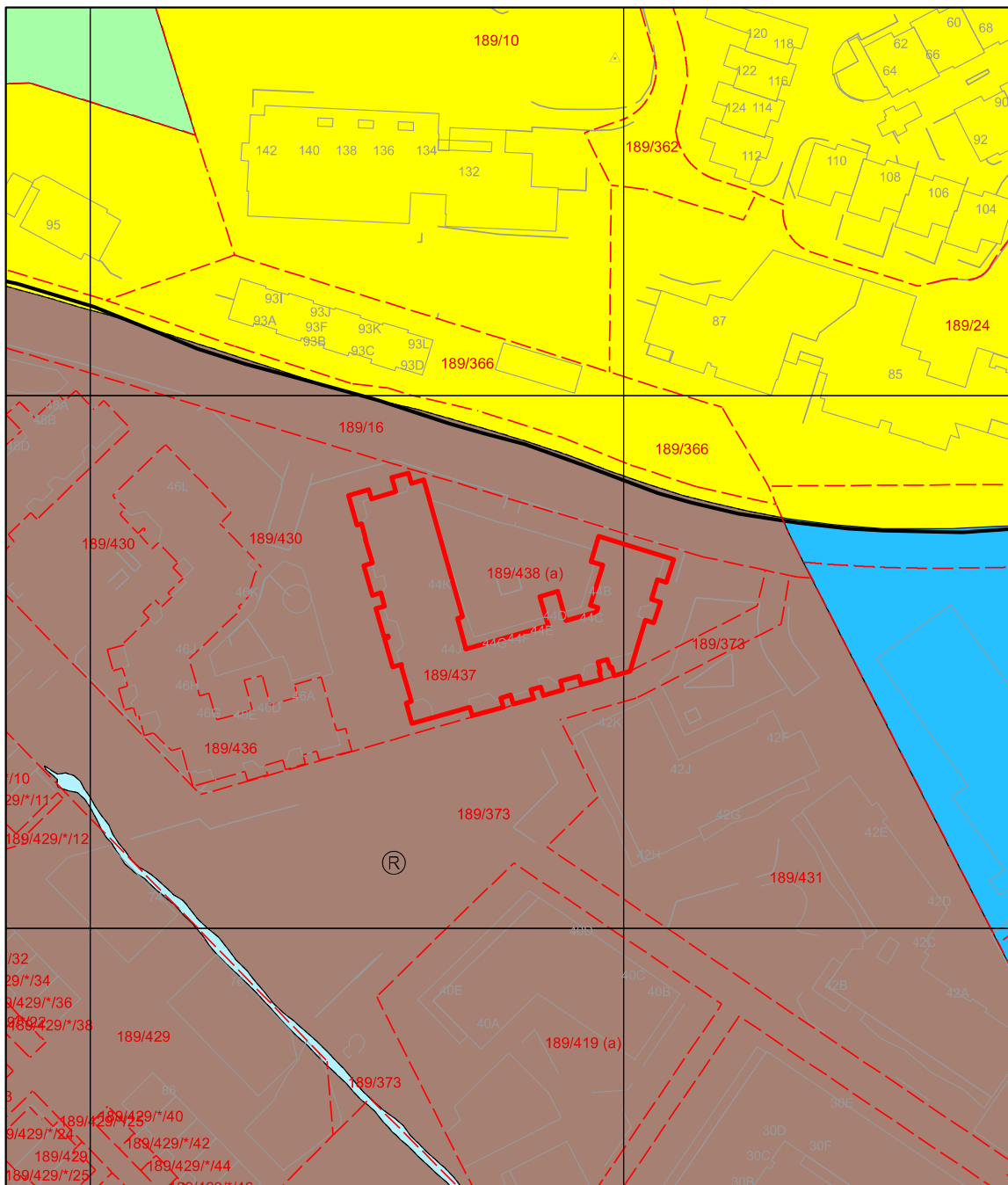
Gnr/Bnr/Fnr: 189/437/0/0

Adresse: Myrdalsvegen 44E m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Samleveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (F)

 Erverv (N)

 Friområde (F)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

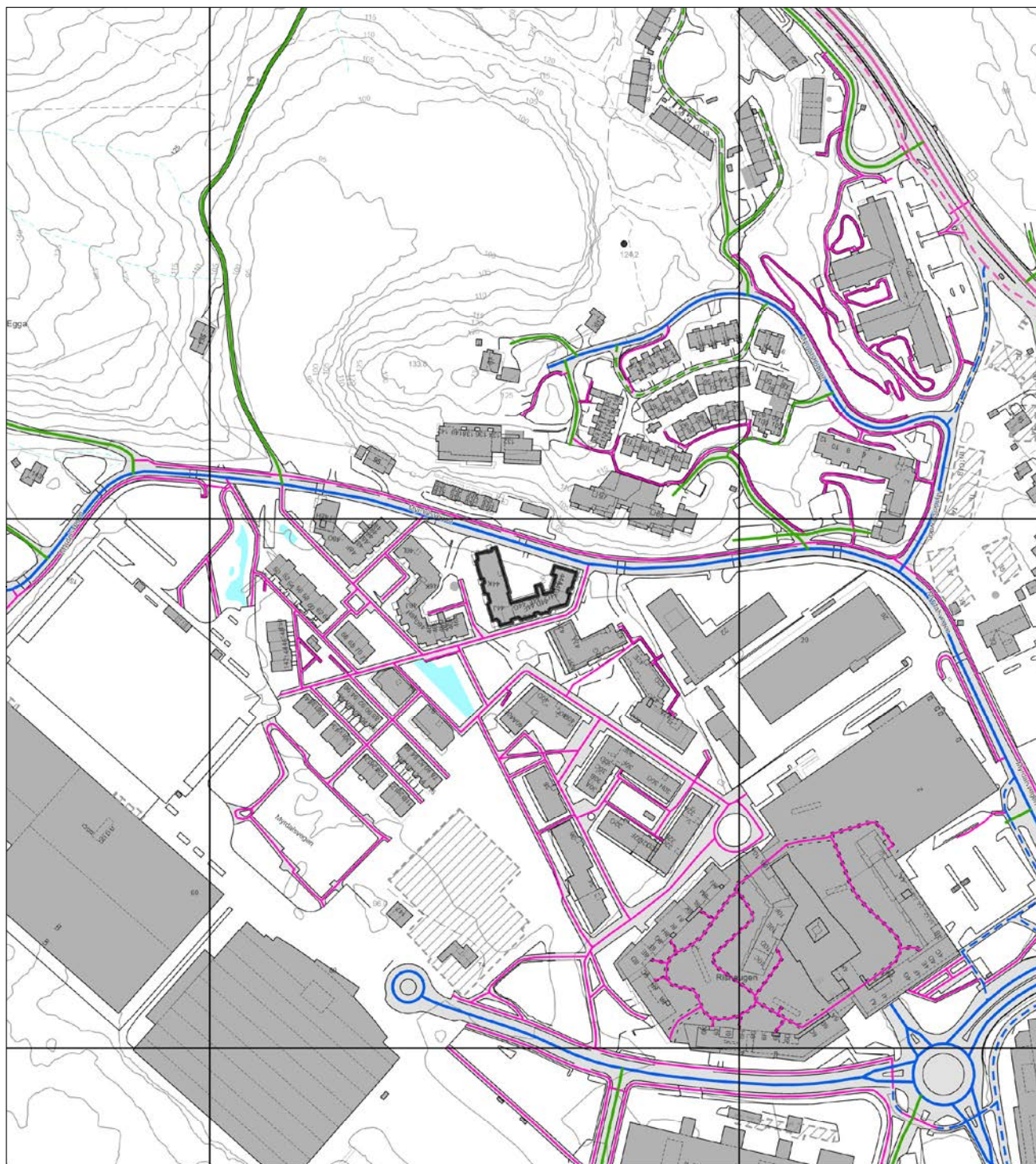
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 03.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/437/0/74

Adresse: Myrdalsvegen 44E, 5130 NYBORG





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

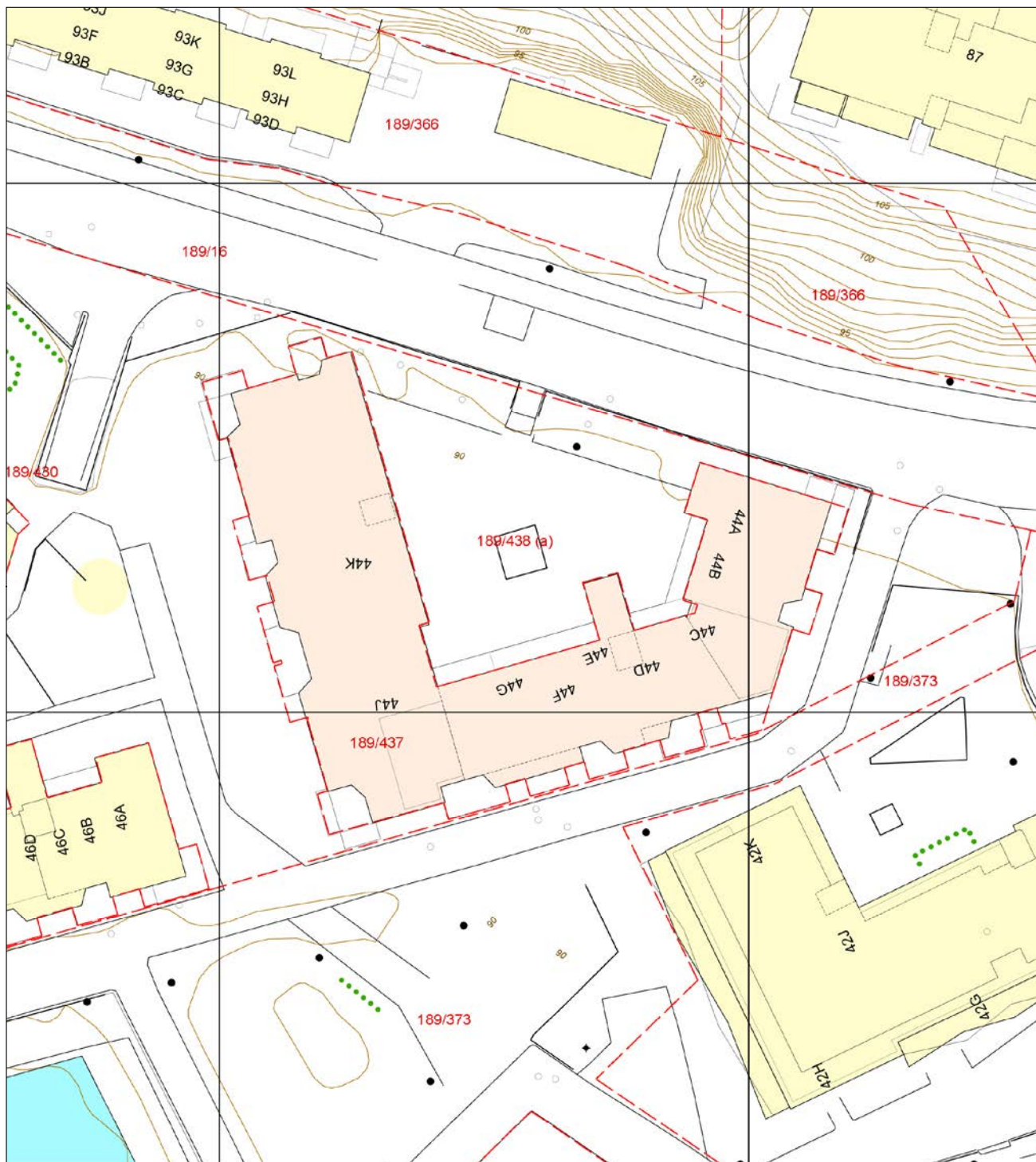
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 03.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/437/0/74

Adresse: Myrdalsvegen 44E, 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	



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 06.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 189 Bruksnr.: 437 Seksjonsnr.: 74

Adresse: Myrdalsvegen 44E, 5130 NYBORG

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00189-0437-0000-074
Eiendommens adresse	Myrdalsvegen 44 E
Eier	Carlos Paul Malm Felix , Myrdalshovden 110 , 5130 NYBORG N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1574260KR	0.0026	4 093,00	1 023,25
Abonnementsgebyr vann	5582m2	7.71	495,63	124,92
Stipulert mengde vann	7257m3	11.44	956,09	240,98
Abonnementsgebyr avløp	5582m2	10.62	682,70	172,07
Stipulert mengde avløp	7257m3	15.64	1 307,10	329,45
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			11 228,42	2 814,15
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Rekvirent iht. følgebrev/-

relevirent ikke oppgitt

973 924915

org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETTIGHETER TIL FELLESAREAL

I Bakgrunn

Åsane Nord AS org.nr. 990 400 571 er hjemmelshaver til eiendommen gnr/bnr 189/137 i Bergen kommune. Gnr/bnr 189/422 i Bergen kommune er fradelte fra bnr. 373 og seksjonert og Sameiet Lonaparken1 org.nr.918 307 109 er opprettet på bnr. 422.

Det skal fradeles flere eiendommer fra bnr. 373. Formålet med denne erklæringen er at alle eiendommene innenfor planområdet, jfr. reguleringsplan ID18190000, skal sikres rett til bruk av fellesareal. Eiendommene er gnr. 189 bnr. 373, 422, 429, 430, 431, 432 og 433.

II Erklæring om rettigheter

1. Gnr. 189 bnr. 373 og fremtidig fradelte parseller fra gnr. 189 bnr. 373 har rett til å benytte fellesarealer på gnr. 189 bnr. 422 jfr. reguleringsplan ID18190000.
2. Gnr. 189 bnr. 422 har rett til å benytte fellesareal på gnr. 189 bnr. 373 og fremtidig fradelte parseller fra bnr. 373, herunder veier, torg, grøntareal og lekeplasser jfr. reguleringsplan ID18190000.
3. Gnr. 189 bnr. 373, og fremtidig fradelte parseller fra gnr. 189 bnr. 373, har rett til å benytte fellesareal på gnr. 189 bnr. 373 og fellesareal på de eiendommer som fradeles fra bnr. 373, herunder veier, torg, grøntareal og lekeplasser, jfr. reguleringsplan ID18190000.
4. Denne erklæringen skal tinglyses. Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964 338 531

Hjemmelshaver til 189/373:

Sted/dato Bergen 5/4-17

Andreas Hovden
Styremedlem Åsane Nord AS
Org.nr. 990 400 571

Hjemmelshaver til 189/422:

Sted/dato _____

Doknr: 867625 Tinglyst: 11.08.2017
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Roald Heggernes
Styreleder Sameiet Lonaparken 1
Org.nr. 918 307 109

Per Owe Borge
Styremedlem Sameiet Lonaparken 1
Org.nr. 918 307 109



Rekvirent iht. følgebrev/-
relatert til oppgitt:
973924915
org.nr./fødselsnr.

BILAG NR. 3

ERKLÆRING OM RETTIGHETER TIL FELLESAREAL

I Bakgrunn

Åsane Nord AS org.nr. 990 400 571 er hjemmelshaver til eiendommen gnr/bnr 189/137 i Bergen kommune. Gnr/bnr 189/422 i Bergen kommune er fradelte fra bnr. 373 og seksjonert og Sameiet Lonaparken 1 org.nr. 918 307 109 er opprettet på bnr. 422.

Det skal fradeles flere eiendommer fra bnr. 373. Formålet med denne erklæringen er at alle eiendommene innenfor planområdet, jfr. reguleringsplan ID18190000, skal sikres rett til bruk av fellesareal. Eiendommene er gnr. 189 bnr. 373, 422, 429, 430, 431, 432 og 433.

II Erklæring om rettigheter

1. Gnr. 189 bnr. 373 og fremtidig fradelte parseller fra gnr. 189 bnr. 373 har rett til å benytte fellesarealer på gnr. 189 bnr. 422 jfr. reguleringsplan ID18190000.
2. Gnr. 189 bnr. 422 har rett til å benytte fellesareal på gnr. 189 bnr. 373 og fremtidig fradelte parseller fra bnr. 373, herunder veier, torg, grøntareal og lekeplasser jfr. reguleringsplan ID18190000.
3. Gnr. 189 bnr. 373, og fremtidig fradelte parseller fra gnr. 189 bnr. 373, har rett til å benytte fellesareal på gnr. 189 bnr. 373 og fellesareal på de eiendommer som fradeles fra bnr. 373, herunder veier, torg, grøntareal og lekeplasser, jfr. reguleringsplan ID18190000. x1 bnr. 429, 430, 431, 432 og 433
4. Denne erklæringen skal tinglyses. Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964 338 531

Hjemmelshaver til 189/373:

Sted/dato Bergen 5/4-17

Andreas Hovden
Styremedlem Åsane Nord AS
Org.nr. 990 400 571

Hjemmelshaver til 189/422:

Sted/dato Åsane 23/4-17

Roald Heggernes
Styreleder Sameiet Lonaparken 1
Org.nr. 918 307 109

Per Ove Borge
Styremedlem Sameiet Lonaparken 1
Org.nr. 918 307 109



Rett kopi bekreftes

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613669308
Vedlegg: Ja

Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekurent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgrnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
917875251	GARTNERLØKKEN EIENDOM AS		c/o Axer Eiendom AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	189	437

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	189	437	0	1	74 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	2	51 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	3	50 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	4	46 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	5	51 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	6	51 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	7	68 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	8	89 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	9	60 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	10	67 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	11	50 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	12	79 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	13	67 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	14	74 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	15	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	16	72 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	17	46 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	18	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	19	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei

22.09.2022 13:23

Side 1 av 3

Doknr: 1186295 Tinglyst: 20.10.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	189	437	0	20	68 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	21	89 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	22	60 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	23	78 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	24	50 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	25	79 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	26	67 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	27	74 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	28	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	29	72 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	30	46 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	31	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	32	56 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	33	68 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	34	89 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	35	60 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	36	78 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	37	50 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	38	79 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	39	67 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	40	74 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	41	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	42	72 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	43	46 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	44	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	45	56 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	46	68 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	47	89 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	48	60 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	49	78 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	50	50 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	51	79 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	52	67 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei

22.09.2022 13:23

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
4601	189	437	0	53	74 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	54	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	55	72 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	56	46 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	57	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	58	56 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	59	68 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	60	89 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	61	60 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	62	78 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	63	50 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	64	79 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	65	67 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	66	74 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	67	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	68	72 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	69	46 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	70	51 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	71	56 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	72	68 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	73	89 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	74	60 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	75	78 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	76	50 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	77	79 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	78	67 / 5210	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	189	437	0	79	98 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	189	437	0	80	109 / 5210	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

22.09.2022 13:23

Side 3 av 3

08PM-2022/26483

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn BERGEN	Kommunens adresse PB. 7700, 5020 BERGEN	Kontaktperson K. BIRKELUND

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Vikebø & Jørgensen Nybygg AS	Fødselsnr./Org.nr. 915624251	E-postadresse lars@privatmegleren.no	
Adresse Olav Kyrres Gate 22	Postnummer 5014	Poststed Bergen	Telefonnummer 92077166

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr. 4601	Kommunens navn Bergen	Gårdsnr. 189	Bruksnr. 437	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917875251	Gartnerløkken Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	74	B	13	B	67	B	25	B	79		37	B	50	
2	B	51	B	14	B	74		26	B	67		38	B	79	
3	B	50	B	15	B	51		27	B	74		39	B	67	
4	B	46	B	16	B	72		28	B	51		40	B	74	
5	B	51	B	17	B	46		29	B	72		41	B	51	
6	B	51	B	18	B	51		30	B	46		42	B	72	
7	B	68	B	19	B	51		31	B	51		43	B	46	
8	B	89	B	20	B	68		32	B	56		44	B	51	
9	B	60	B	21	B	89		33	B	68		45	B	56	
10	B	67	B	22	B	60		34	B	89		46	B	68	
11	B	50	B	23	B	78		35	B	60		47	B	89	
12	B	79	B	24	B	50		36	B	78		48	B	60	
Sum tellere: 5210				Nevner = 5210											

Dato 07.07.2022	Innsenderens underskrift 
---------------------------	---

Lars Anton Albertsen
Advokat

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

7/7-22

Innsenderens underskrift



Lars Anton Albertsen
Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden		
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene	
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig	
c)	Sameiets vedtekter	
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal	
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon	
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur	
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.	

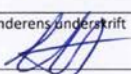
9. Innsendte plantegninger		
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen		

10. Underskrifter		
Sted og dato Bergen 07.07.2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Christer Mæhlum iht. generalfullmakt fra Gartnerisaken Eiendom AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4601	Kommunens navn BERGEN	Gårdsnr. 189	Bruksnr. 437	Festenr.
Dato 22.9.2022	Underskrift Vilma A. Skjeltved	Stempel BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		
Dato 7/7-22	Innsenderens underskrift 	Lars Anton Albertsen Advokat		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	60		85				109				133			
62	B	78		86				110				134			
63	B	50		87				111				135			
64	B	79		88				112				136			
65	B	67		89				113				137			
66	B	74		90				114				138			
67	B	51		91				115				139			
68	B	72		92				116				140			
69	B	46		93				117				141			
70	B	51		94				118				142			
71	B	56		95				119				143			
72	B	68		96				120				144			
73	B	89		97				121				145			
74	B	60		98				122				146			
75	B	78		99				123				147			
76	B	50		100				124				148			
77	B	79		101				125				149			
78	B	67		102				126				150			
79	B	98	B	103				127				151			
80	B	109	B	104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:		5210		Nevner =		5210									

Dato 7/7-22	Innsenderens underskrift 	Lars Anton Albertsen Advokat
----------------	---	--

vedlegg 1 av 8

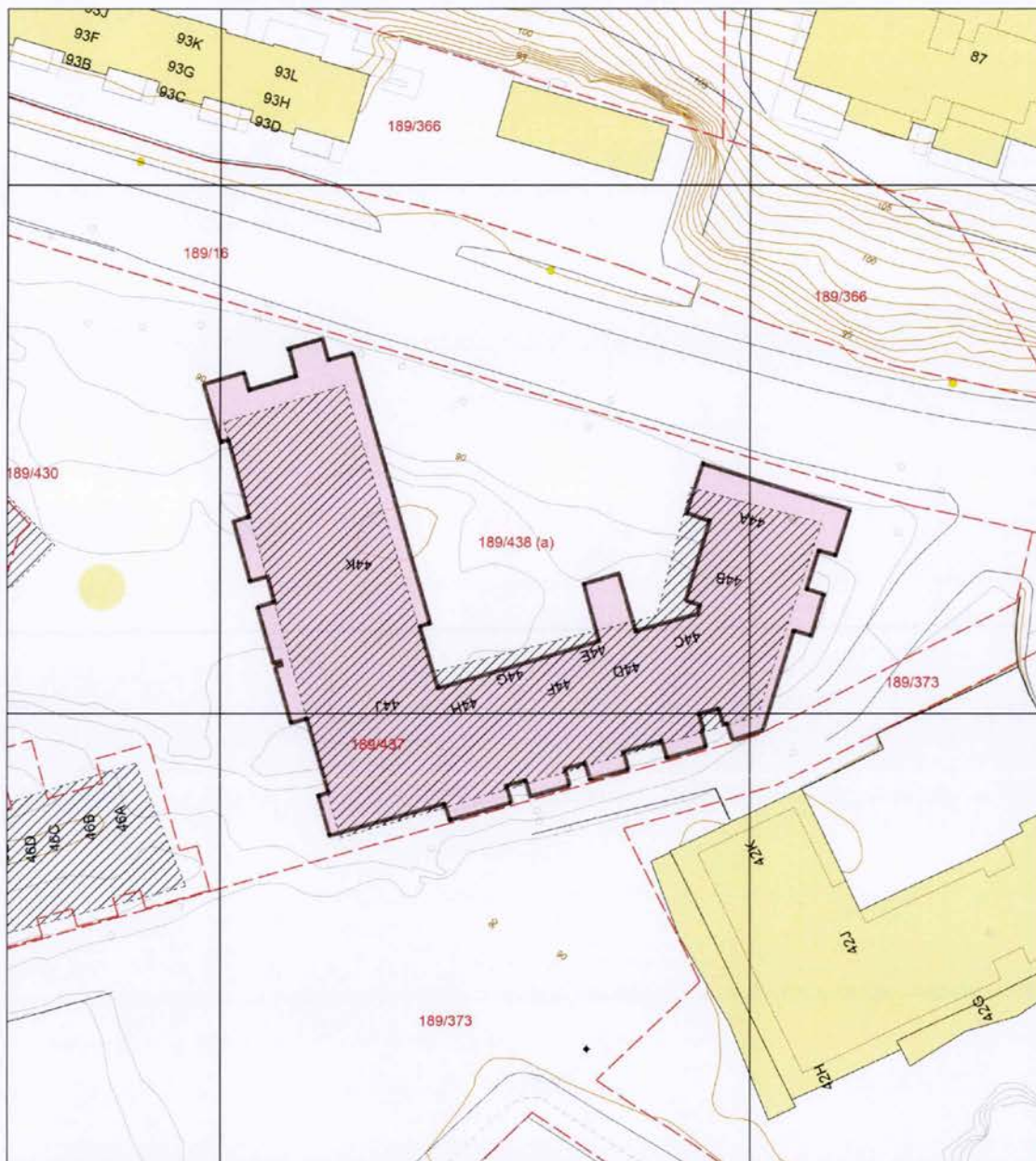


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.07.2022

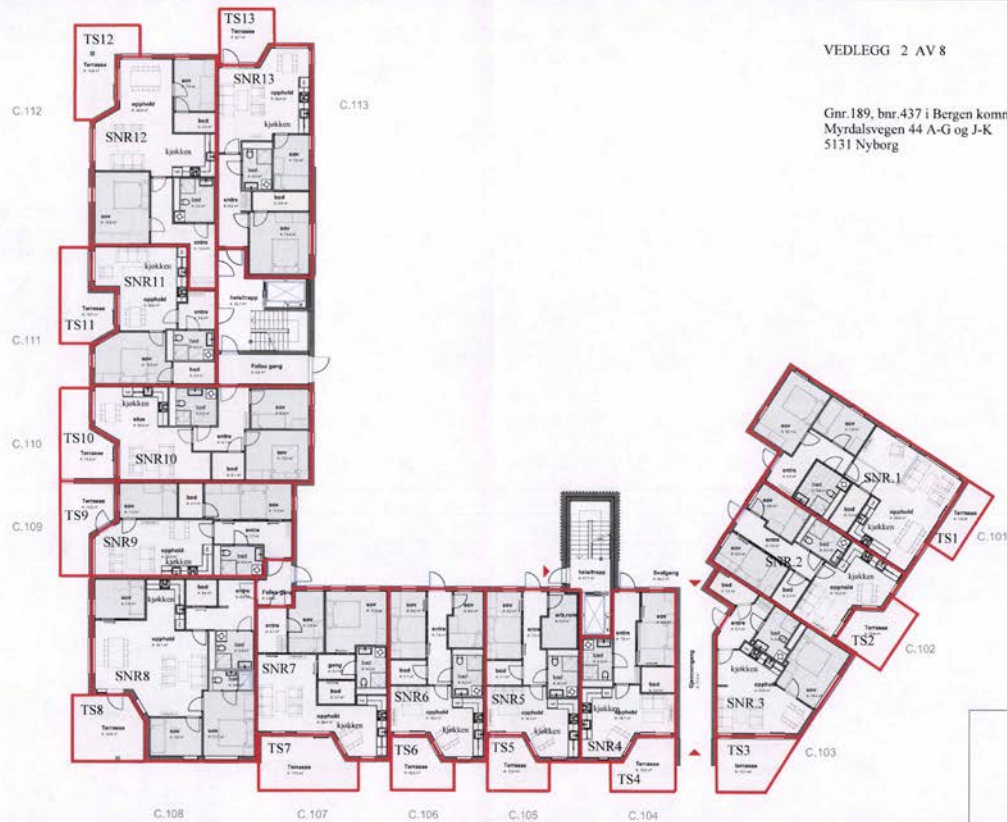
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 189/437/0/0
Adresse: Myrdalsvegen 44A, 5130 NYBORG m.fl.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | |

VEDLEGG 2 AV 8

Gnr.189, bnr.437 i Bergen kommune
Myrdalsvegen 44 A-G og J-K
5131 Nyborg



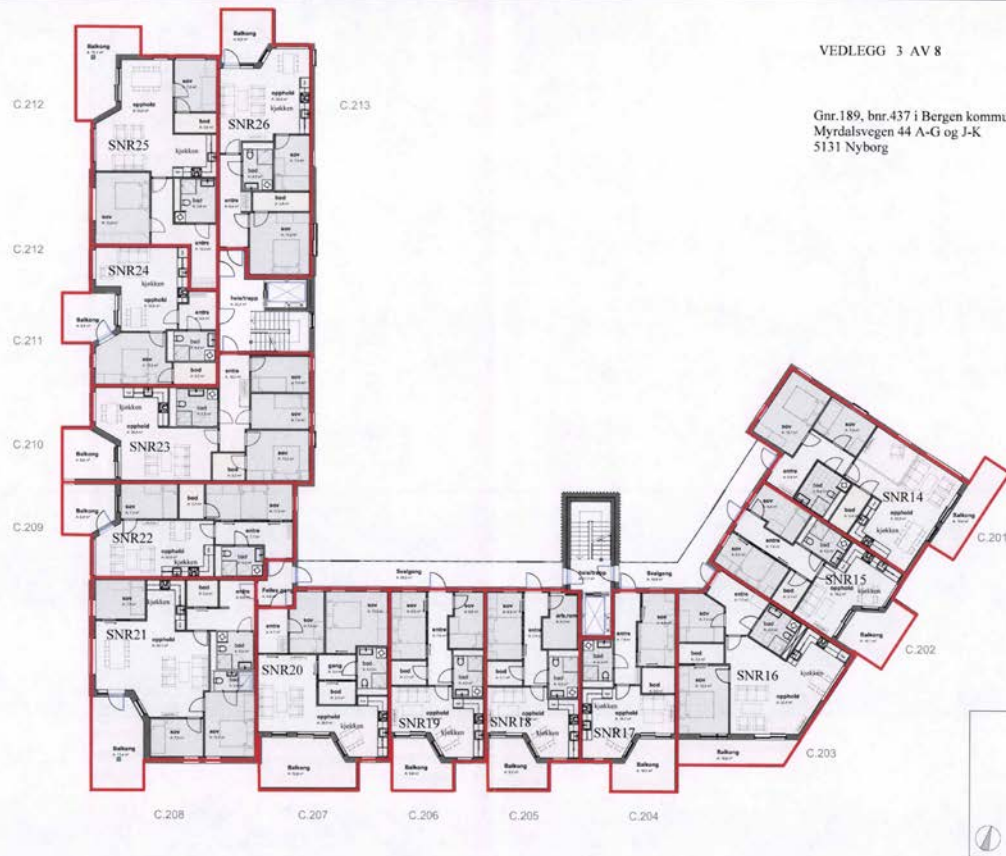
Gartnerløkken Hus C

1.etasje

Målestokk: 1:150 (A3)

Dato: 07.07.2022

LINK ARKITEKTUR



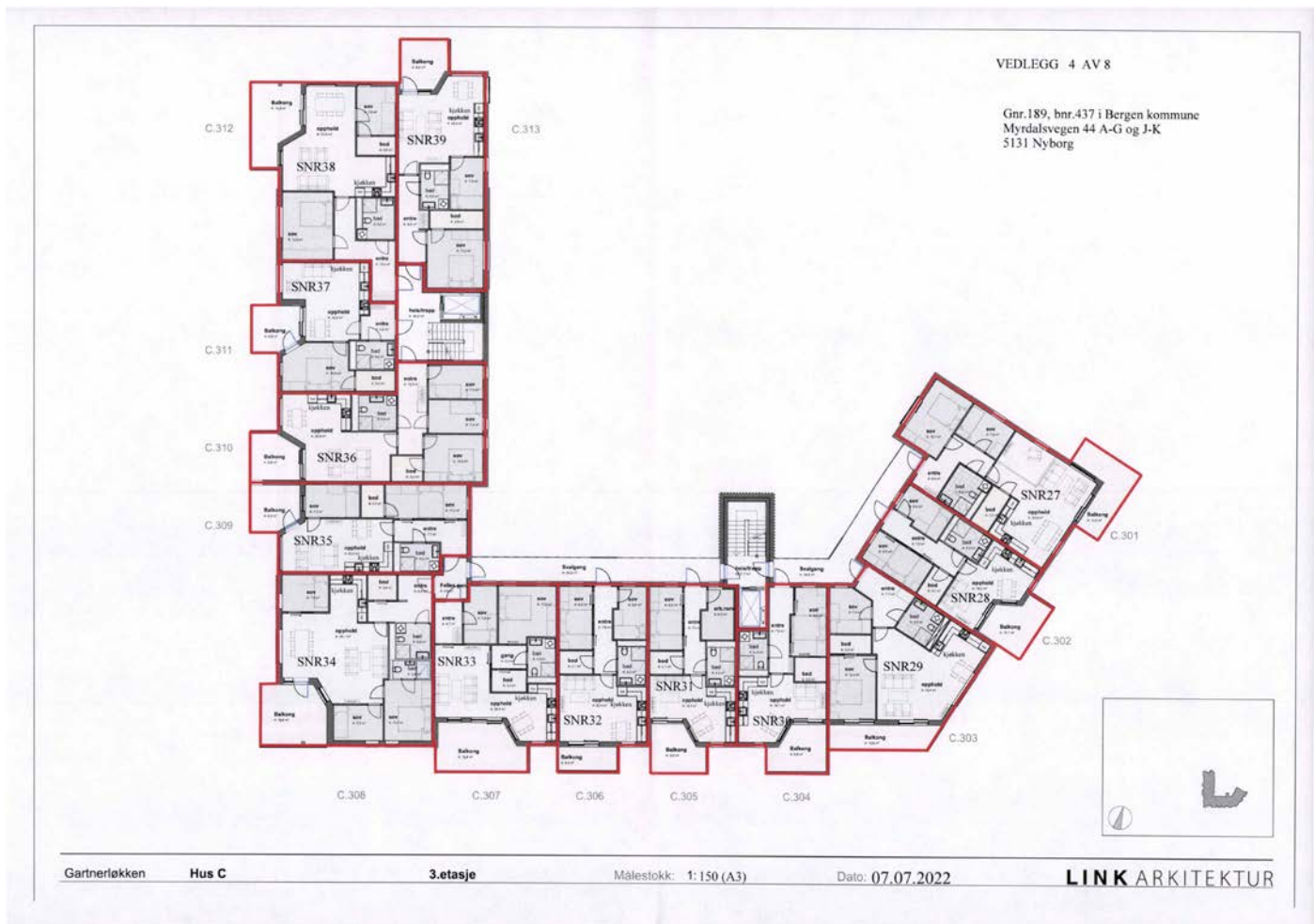
Gartnerløkken Hus C

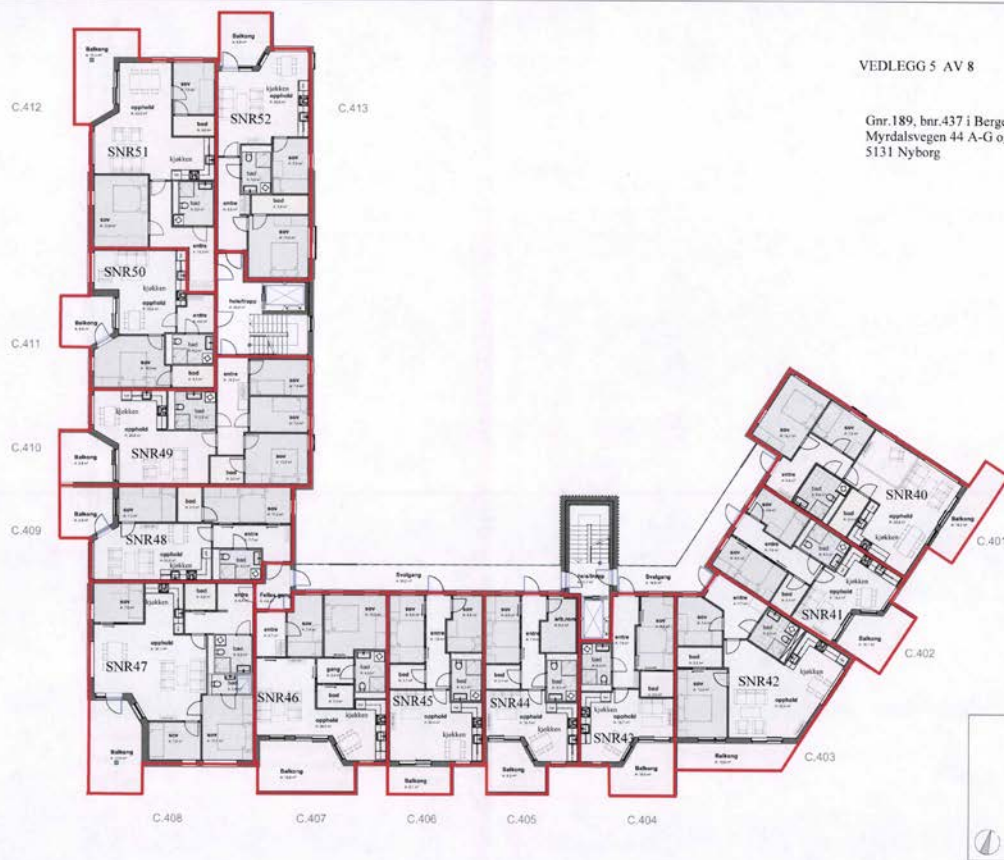
2. etasje

Målestokk: 1: 150 (A3)

Dato: 07.07.2022

LINK ARKITEKTUR





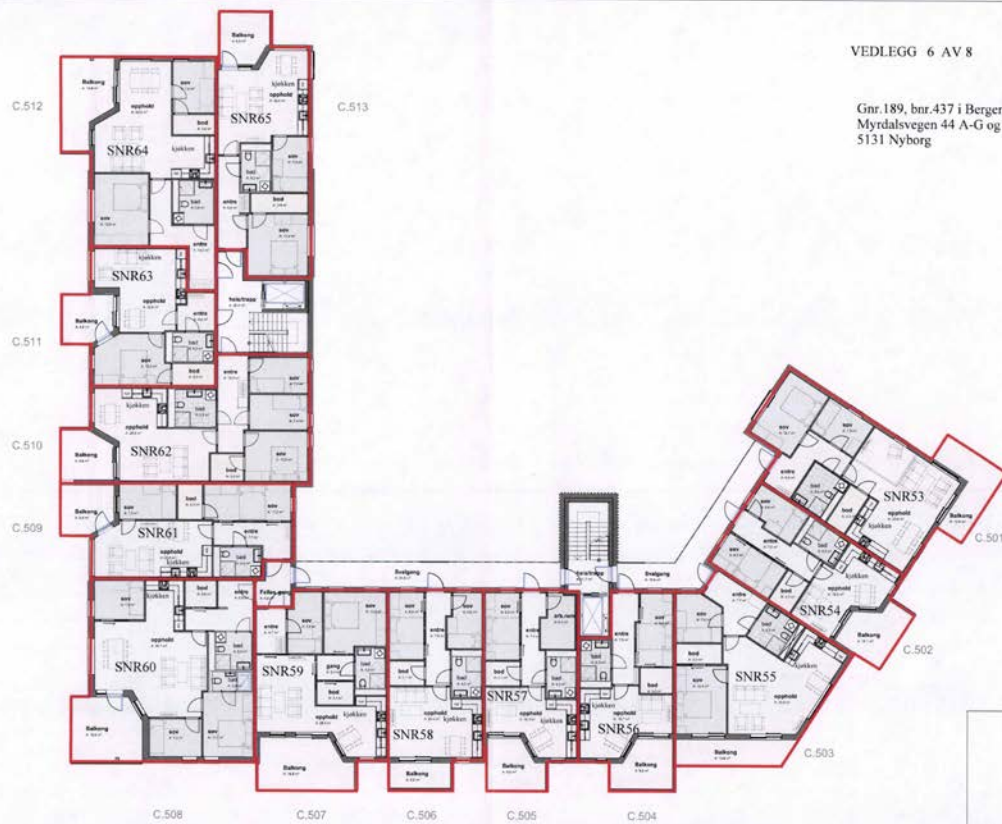
Gartnerløkken Hus C

4. etasje

Målestokk: 1:150 (A3)

Dato: 07.07.2022

LINK ARKITEKTUR



Gartnerløkken

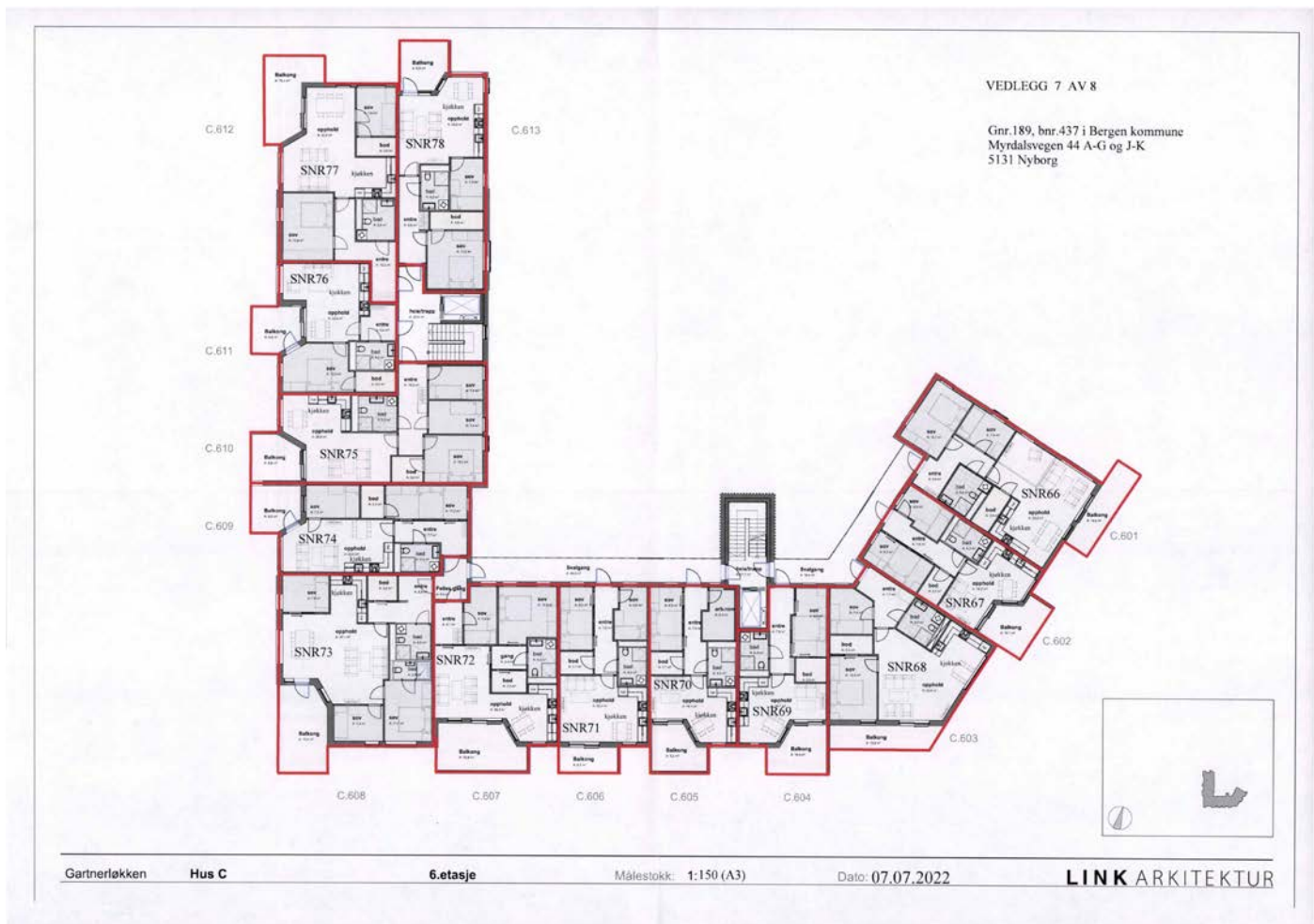
Hus C

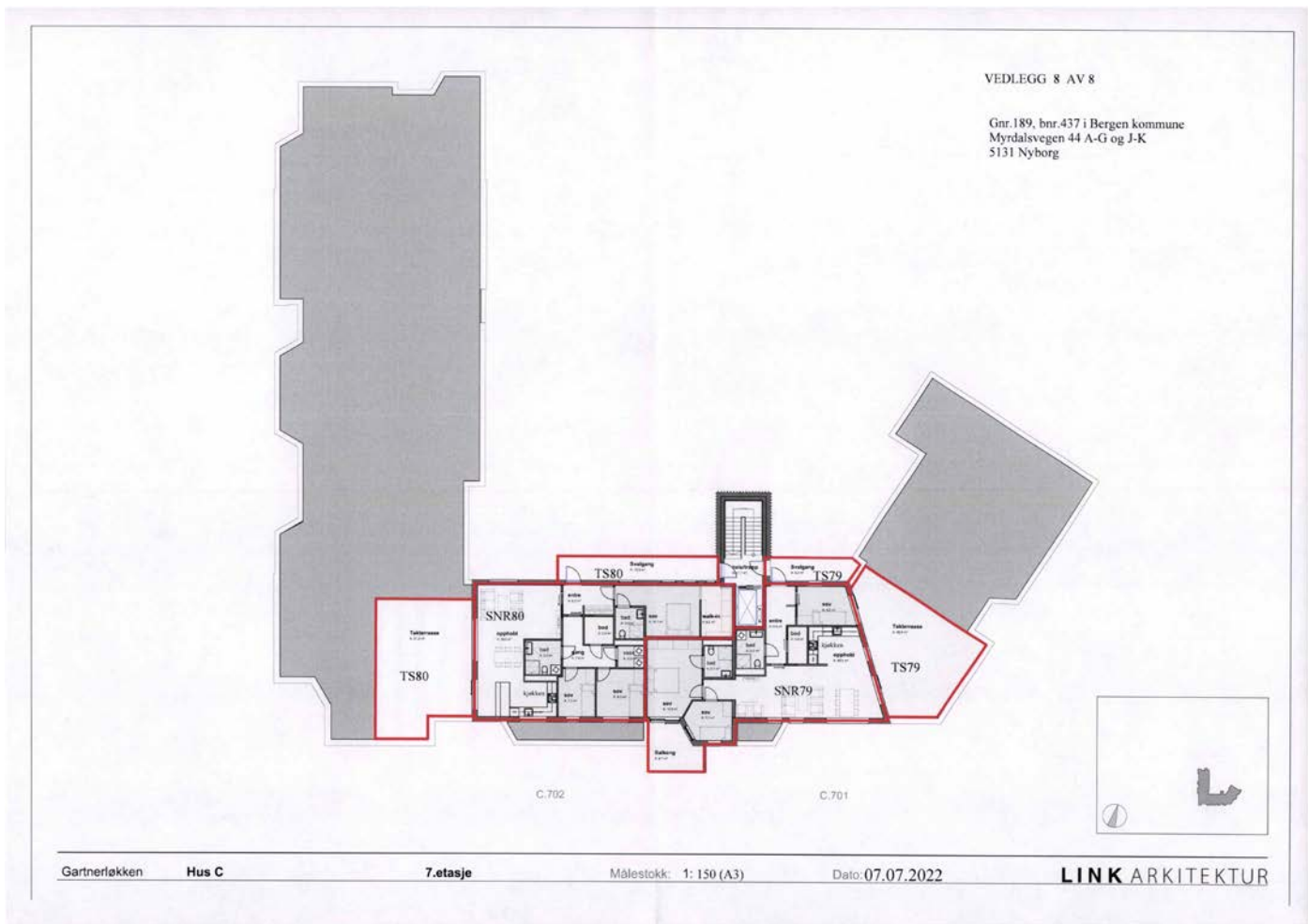
5.etasje

Målestokk: 1:150 (A3)

Dato: 07.07.2022

LINK ARKITEKTUR







Rett kopi bekreftes

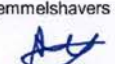
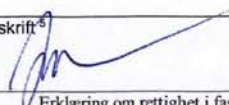
Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn (rekvirent): Gartnerløkken eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 716391 Tinglyst: 24.06.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: c/o Axer Eiendom AS Bolette brygge 1		
Postnummer: 0252	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 917875251	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn BONAVNA NORGE AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 980390020

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201	Bergen	189	373		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1201	Bergen	189	430		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
	 

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

BONAVA NORGE AS gir med dette eier av gnr. brn 189/430 rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på vår eiendom.

Eierne av gnr. 189 bnr 430 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av hele den fellesledningen som eiendommen er tilknyttet

BORGER BORGEN HAVN

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja☐ Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

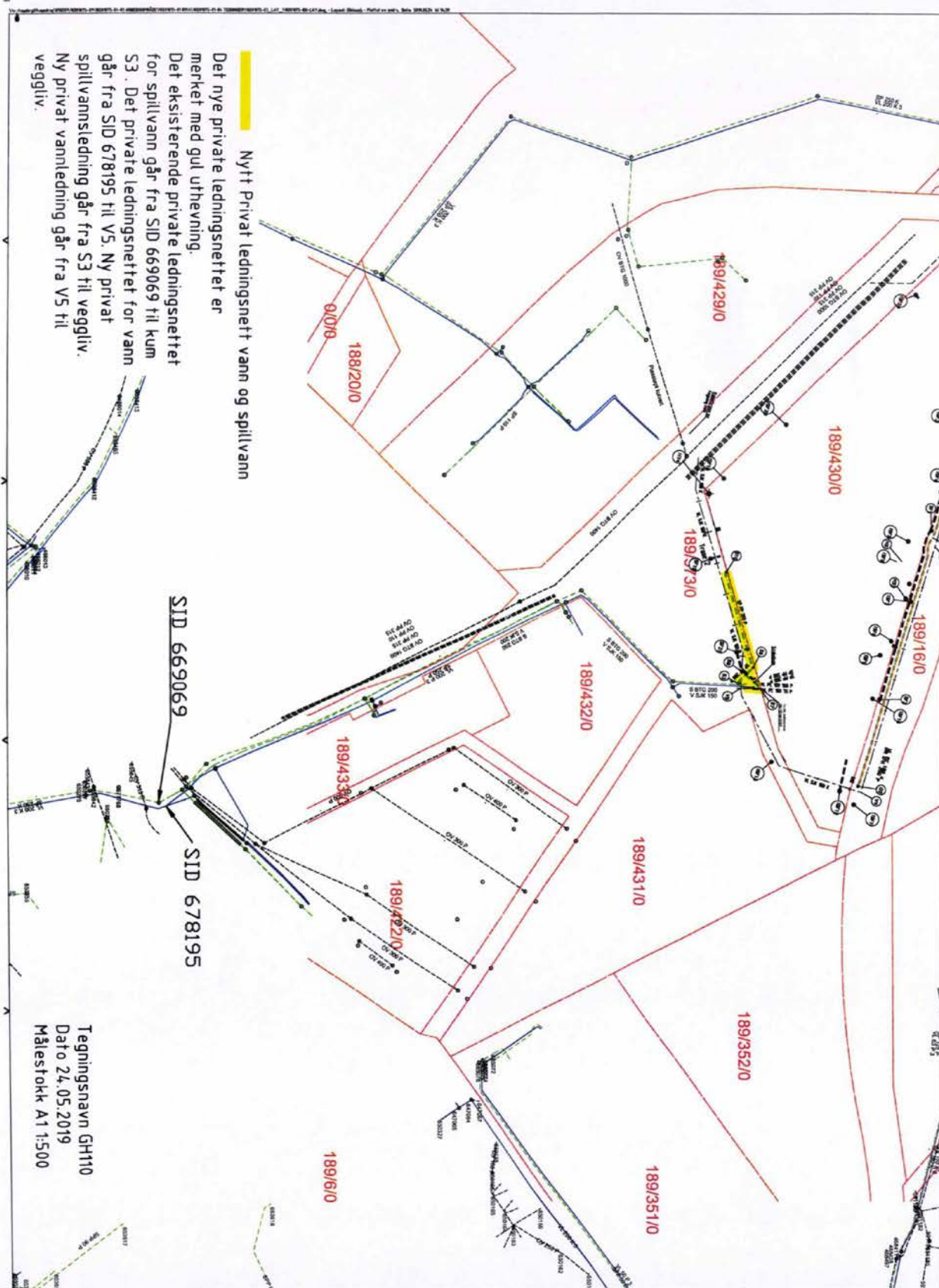
Bergen 27.03.19

Andreas Hovden
Regionsjef
Bonava Norge AS
Org.nr. NO 980 380 020
Damsgårdsveien 135, 5160 LaksevågJan Egil Velure Tretten
Financial Controller

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.







Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
992979062
org.nr./fødselsnr.



Doknr.: 1503907 Tinglyst: 13.12.2019
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn (rekvirent):	Vikebø & Jørgensen AS	plass for tinglysningsstempel:
Adresse:	Jon Smørs Gate 11	
Postnummer og sted:	5011 Bergen	
Orgnr.:	992979062	

Hjemmelshaver (avgiver)

Gartnerløkken Eiendom AS, orgnr. 917875251

Eiendom (avgivers)

Gnr.189, bnr.430 i Bergen kommune med kommunenummer 1201

Rettighetshaver

Gnr.189, bnr.435 i Bergen kommune med kommunenummer 1201

Gnr.189, bnr.436 i Bergen kommune med kommunenummer 1201.

Gnr.189, bnr.437 i Bergen kommune med kommunenummer 1201.

Beskrivelse av rettighetene

Gnr.189, bnr.435, i Bergen kommune (heretter kalt «Boligseksjoner bygg A»)

Gnr.189, bnr.436, i Bergen kommune (heretter kalt «Boligseksjoner bygg B»)

Gnr.189, bnr.437, i Bergen kommune (heretter kalt «Boligseksjoner bygg C»)

Gis følgende rettigheter på gnr.189, bnr.430 i Bergen kommune:

Boligseksjoner bygg A, bygg B og bygg C gis bruksrett til slike Fellesfunksjoner som, ifølge byggetillatelse for bygg A, bygg B og Bygg C og reguleringsplan med planid 18190000 felt B2, skal opprettes på gnr.189, bnr.430 for bygg A, bygg B og bygg C. Fellesfunksjonene er:

- Gang- og sykkelveier
- Kjøreveier
- Grøntareal og annet utomhusareal
- Lekearealer
- Vann- og avløpsledninger
- Andre ledninger for tv og kommunikasjon
- Bossug-anlegg

Samtlige bruksretter skal utøves slik at de hensyntar øvrige rettigheter som er eller vil bli etablert på gnr.189, bnr.430.



Boligseksjoner bygg A, bygg B og Bygg C skal delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av fellesfunksjonene på gnr.189, bnr.430 i Bergen kommune og har rett og plikt til deltagelse i velforening eller lignende som opprettes for nødvendig drift og vedlikehold av gnr.189, bnr.430 i Bergen kommune.

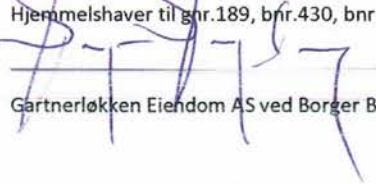
Nærværende erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, orgnr.964338531.

Underskrifter

Sted og dato:

Bergen 9/12-19

Hjemmelshaver til gnr.189, bnr.430, bnr.435, 436, 437 i Bergen kommune sin underskrift:



Gartnerløkken Eiendom AS ved Borger Borgenhaug

**RETT KOPI
BEKREFTES**

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen
Martine Skaara
Eiendomsmegler MNEF

10/12-19




Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Kyrre ANS		Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 2267051 Tinglyst: 20.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1826 Nordnes		
Postnummer: 5816	Poststed: Bergen	
Fødselsnr./Org. nr. 985 813 760	Ref. nr. 5321	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Lonaparken 1	918 307 109
Sameiet Byhagen	921 779 038
Eierseksjonssameiet Elvebredden	919 833 122

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601	Bergen	189	419		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4601	Bergen	189	373		
	4601	Bergen	189	429		1-71
	4601	Bergen	189	430		
	4601	Bergen	189	435		1-42
	4601	Bergen	189	436		1-53
	4601	Bergen	189	437		1-80
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Ikke-eksklusiv rett til bruk av felles teknisk rom med vannboren varmesentral, som vist i vedlagte kart. Med denne retten følger også en plikt til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av nevnte rom, varmesentral og tilhørende tekniske installasjoner.

Signatur fra hjemmelshavere til rettighetshavere fremgår av vedlegg 1.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

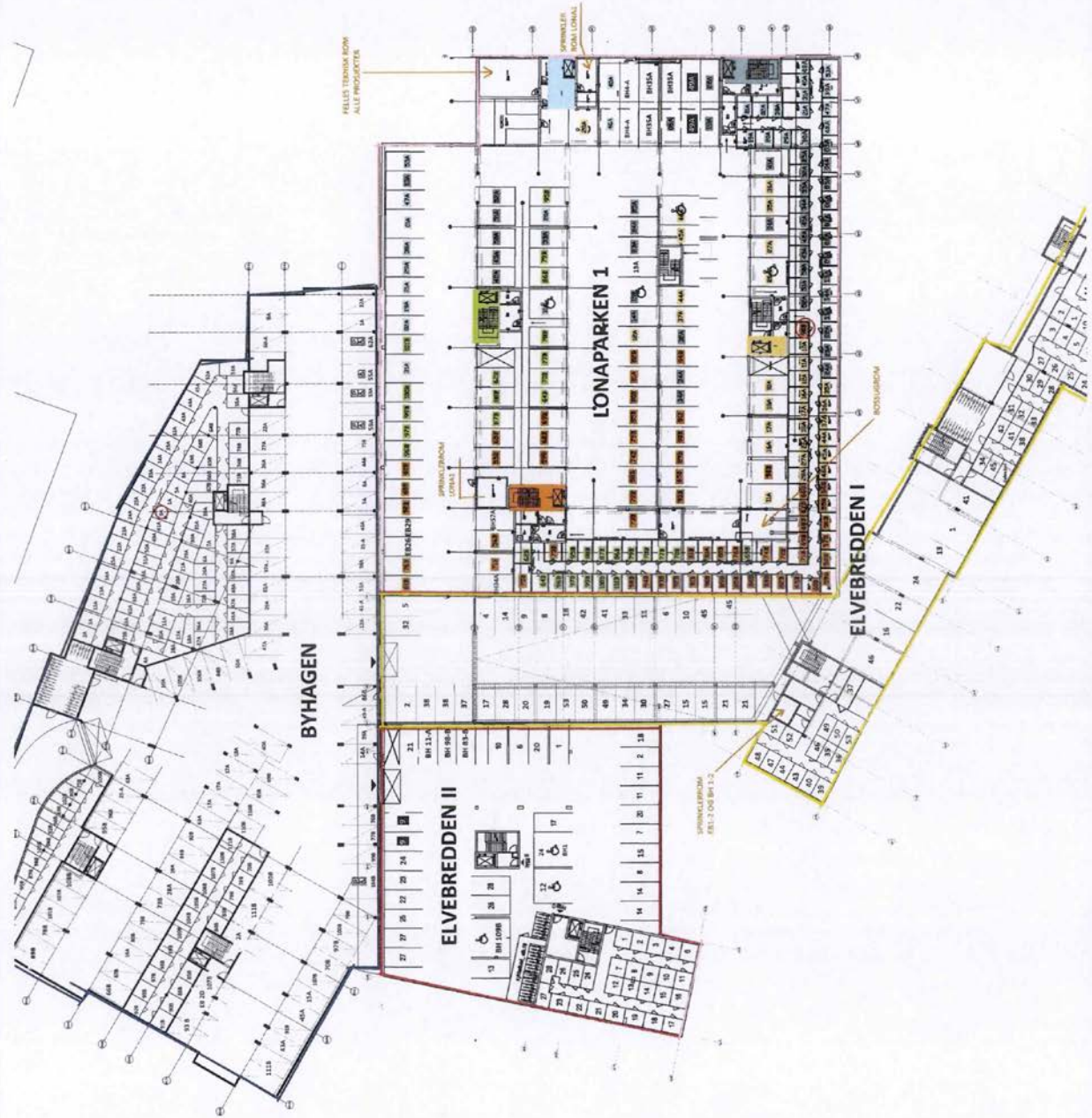
Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

VEDLEGG: KARTSKISSE



VEDLEGG 1 Til erklæring om rettighet i fast eiendom punkt 4

[illegible]

[illegible]

[illegible]

VEDLEGG 1 Til erklæring om rettighet i fast eiendom punkt 4

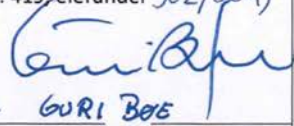
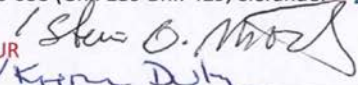
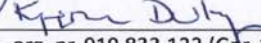
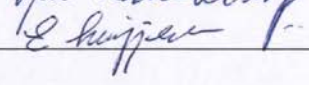
Hjemmelshaver	Navn og organisasjonsnummer	Signaturberettiget	Signatur
Gnr. 189 Bnr. 373	Nåbo AS 980 390 020	Baard Schumann	
Gnr. 189 Bnr. 429	Sameiet Landsbyen 921 046 707		
Gnr. 189 Bnr. 430	Gartnerløkken Eiendom AS 917 875 251	Ole Halvor Svenkerud	
Gnr. 189 Bnr. 435			
Gnr. 189 Bnr. 436			
Gnr. 189 Bnr. 437			

VEDLEGG 1 Til erklæring om rettighet i fast eiendom punkt 4

Hjemmelshaver	Navn og organisasjonsnummer	Signaturberettiget	Signatur
Gnr. 189 Bnr. 373	Nåbo AS 980 390 020	Therese Braseth Med fullmakt	<i>Therese Braseth</i>
Gnr. 189 Bnr. 429	Sameiet Landsbyen 921 046 707		
Gnr. 189 Bnr. 430	Gartnerløkken Eiendom AS 917 875 251		
Gnr. 189 Bnr. 435			
Gnr. 189 Bnr. 436			
Gnr. 189 Bnr. 437			

[illegible]

VEDLEGG 2 Til erklæring om rettighet i fast eiendom punkt 6

Hjemmelshaver(e)s/avgivers underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshaver(e)s/avgivers underskrifter
Bergen, 10.06.2024	Sameiet Lonaparken 1, org. nr. 918 307 109 (Gnr. 189 Bnr. 419, eierandel 302/809) NAVN STYREMEDLEM / SIGNATUR Knut Erik Hellebakk  Guri Børje 
Bergen, 06.06.2024	Sameiet Byhagen, org. nr. 921 779 038 (Gnr. 189 Bnr. 419, eierandel 280/809) Stein-Ove Mørk  NAVN STYREMEDLEM / SIGNATUR Kjersti Dulei 
Bergen, 10.06.24	Eierseksjonssameiet Elvebredden, org. nr. 919 833 122 (Gnr. 189 Bnr. 419, eierandel 227/809) Kjell-Rune Linga  NAVN STYREMEDLEM / SIGNATUR Erling Lingjærde 





.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Felix, Carlos
Myrdalsvegen 44 E, 5130 NYBORG

Vår ref.: 0626-1-74
Dato: 06.10.2025

Deres henvendelse av 06.10.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 74 i Sameiet Gartnerløkken 3 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Gartnerløkken 3
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	930838640
Seksjons-/andelsnr.:	74
Seksjons-/andelseier:	Felix, Carlos Jensen, Lena
Adresse:	Myrdalsvegen 44 E, 5130 NYBORG

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4731828

Fellesutgifter:

Bod i garasje	200,00	Månedlig
Tv og internett	369,00	Månedlig
Felleskostnader	1 560,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 129,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Leif Harald Kallekleiv
Styreleders e-post: leifhka@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	1 258
Andel formue pr 31.12.2024	14 157

Bygning/eiendom

Byggeår 2022
Gårds-/bruksnr: 189/437

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet.

Eiere av Boligseksjoner kan ha ervervet rett til garasje plass(er) og eller boder i garasjeanlegg som ligger i grunnen under eierseksjonssameiets eiendom. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plasser eller boder i anleggseiendommen kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del B2 – Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen

BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	626	Sameiet Gartnerløkken 3
Budsjett år	2025	

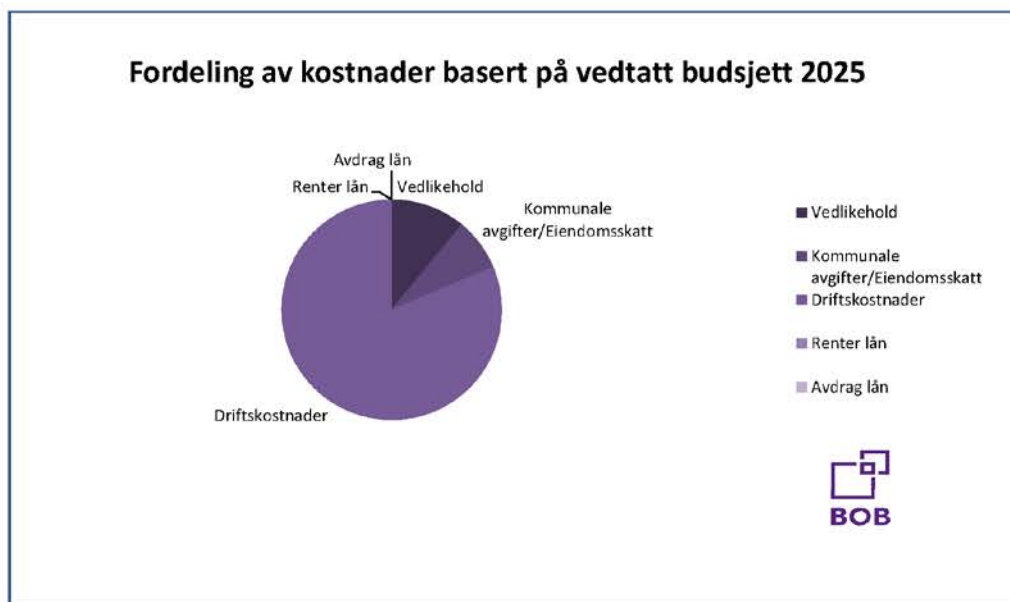
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	240 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	170 000	8 %
Driftskostnader	1 785 500	79 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	53 000	2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 248 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Gartnerløkken 3

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet samt sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier som leier ut sin seksjon er plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynfullt ovenfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylutte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22:00 til 08:00

Oppussingsarbeid bes begrenses til tidsrommet kl. 08:00 til 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Bruk av balkong

Sluk på balkong/terrasse må til enhver tid holdes åpen. Balkonger/fellessområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass og elektrisk grill er tillat. Sengeklær, tepper, matter m.m må ikke ristes fra vinduer eller inne i oppgangene.

4. Skader og forsikring

Feil eller skader på fellesarealet meldes til styret som håndterer reklamasjon på vegne av sameiet/borettslaget. Avhengig av reklamasjonens art vil styret få en tilbakemelding fra entreprenør eller Axer Eiendom for utbedring.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Oppstår det uforutsett skade meldes dette direkte til styret per telefon, epost eller melding for videre oppfølging.

Særsilt ved større hendelser som krever umiddelbare tiltak: Ved brann, vannlekkasje eller tilsvarende alvorlige hendelser må brannvesen, rørlegger, elektriker eller riktig faggruppe kontaktes og skadebegrensende tiltak settes i gang umiddelbart. BOB og IF har avtale med saneringsselskapet Recover for førstehjelp, sanering og gjenoppbygging. Recover har døgnbemannet nødtelefon: 950 29 350 eller 815 55 299. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

5. Søppel

Alt avfall skal håndteres og kastes i henhold til kommunens gjeldende regler og instruksjoner man finner fra BIR. Avfall skal pakkes i plastposer, utenom papir (aviser, brosjyrer o.l.) som kastes i eget bossug. Det er forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i bossuget. Glass og plastemballasje kastes på nærmeste BIR miljøstasjon eller nærmeste nedkastsystem. Beboere er ansvarlig for å holde fellesareal rent og fritt for søppel og skrot. Hensatt søppel i fellesarealer er et brudd på vedtektene.

Bruk boss-sug med varsomhet og fornuft slik at dette ikke tettes til!

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger og altaner). Altaner er også en rømningsvei. (stigebil). Ved utløst brannalarm blir vaktelskap varslet før brannvesenet blir varslet. Ved brann ring 110.

Alle leiligheter må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr, min 6 kg. Pulverapparat bør vendes regelmessig årlig.

Bruksanvisning ligger ved hver brannsentral. Hver leilighet har egne branddetektorer. Hvis brannalarmen blir utløst, er det en forsinkelse på 2 min i den enkelte leilighet. Før hele bygget blir varslet. Dersom man ønsker å avstille alarmen før hele bygget blir varslet, må det gjøres innen 2 min ved brannsentralen. Gartnerløkken 3 har felles brannsentral med Gartnerløkken 1 og 2. Brannsentral står ved utgang E og K.

8. Låsing og vask

Trappeoppganger/ gangene vaskes regelmessig av innleid firma. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst. Dørsalg er ikke tillatt.

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse at garasjedøren alltid er lukket. Garasjeanlegget blir et eget sameie, når alt er ferdig med Gartnerløkken 3. Det er ikke gjesteparkeringsplasser i Gartnerløkken.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene. Vestpark.no har oppsyn med plassen utenfor og veien inn til blokken.

Plassen bak Gartnerløkken 2 ved nedkjøring til garasjen, er reservert til ambulanse og brannvesenet.

10. Uteområdet

Det er i alles interesse å holde uteanlegget pent. Det er/blir beplantet med busker og planter. Disse stelles av eget firma. Uteanlegget er egnet til rekreasjon og sosiale møteplasser for beboerne. Lekeanlegg og sittegrupper er til beboernes bruk, og det er viktig at vi alle tar hensyn til hverandre. Alkoholholdig drikke er ikke tillatt i uteanlegget. Det er viktig at barn og familier så vel som eldre kan trives i fellesskapet. Pass på at ikke søppel blir liggende igjen.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

12. Endelig vedtak av husordensregler

Årsmøtet vedtar endelige husordensregler på kommende årsmøte med alminnelig flertall.

(Vedtatt på styremøte 18.04.2023 som midlertidige husordensregler)

VEDTEKTER

for Sameiet Gartnerløkken 3.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Gartnerløkken 3.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.189, bnr.437 i Bergen kommune.

Sameiet består av 80 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og eller boder i garasjeanlegg som ligger i grunnen under eierseksjonssameiets eiendom. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plasser eller boder i anleggseiendommen kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del B2 – Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet.

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persiennner, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen som er Bolig. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt nevnt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Særskilt om anleggseiendom i grunnen for parkering:

Det vil bli etablert en egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer i grunnen under Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3.

De som har bod og/eller har ervervet rett til p-plass i eiendommen for parkering (garasjeanlegget) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeanlegget. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne eiendommen.

Vedtekter for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Gartnerløkken 1, 2 og 3 sitt samtykke.

Garasjeanlegget ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeanlegget. Til dekning av fellesutgifter betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Denne kontingenten kreves inn av de respektive Sameiene Gartnerløkken I, II og III sammen med fellesutgifter for boligseksjonene. Beløpet overføres så til Garasjelaget. Annen innkreivingsform kan bli etablert dersom det er formålstjenlig. Ift. vedlikehold av konstruksjoner, som er fundamenter, o.l. for boligsameiene 1-3, har boligsameiene drift og vedlikeholdsplikt og dette skal fordeles mellom sameiene etter deres innbyrdes størrelse.

Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass og bod. Dette slik at dersom man f.eks har 1 bod og 1 p-plass betaler man 2/X. Dersom man kun har 1 p-plass eller 1 bod betaler man 1/X.

Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen / boden strømutfgiftene etter stipulert forbruk eller evt. målt forbruk i tillegg til kontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av styret i garasjelaget for ett år av gangen. Eventuelt overskudd tilbakebetales ikke men hensyn tas ved neste års fastsettelse.

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

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system og andre tekniske systemer.
- Prosjektet Gartnerløkken 3 sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

9. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.1 Berammelse og innkalling

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.3 Ledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10. STYRET

10.1 Styret - oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

14. DIVERSE

Det foreligger vedtekter også for parkeringsanlegg i grunnen under boligsameiets eiendom. For de som har bod og/eller p-plass i parkeringsanlegget er også vedtektene, ordensregler, m.m for slikt anlegg bindende for sameierne.

Særskilt om velforening eller lignende:

Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / sameier innenfor planområdet med planID 18190000, er Sameiet Gartnerløkken 1-3 forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold.

Særskilt om egenandeler:

Årsmøtet på Åsane Arena 18. april 2024 gjorde følgende enstemmige vedtak:

1. Dersom det oppstår en skade i en bruksenhet, f. eks en knust platetopp - og dette er innbefattet i Sameiets forsikring, skal skade inntil egenandel (EA) (pt kr 10.000,-) betales av seksjonseier og skaden administreres av den enkelte seksjonseier.
2. Dersom skaden beløper seg på et høyere beløp enn EA, kan dette meldes styret, som vil melde det inn som en skade som skal vurderes som et forsikringstilfelle på sameiets forsikringsavtale. Det som evt dekkes av forsikringen er da beløpet over avtalt EA.
(Det anbefales alle beboere om å ta kontakt med sine respektive forsikringsselskaper og tegne en innboforsikring som inneholder "byggningsdeler".

Denne vil da omfatte:

BYGNINGSDELER Integrerte hvitevarer, sanitærporselen og glassruter i vinduer, dører og innvendige vegger er omfattet. Dette gjelder for leide rom, egne rom i sameiet bolig eller i egen leilighet i borettslag.)

Protokoll

Årsmøte i Sameiet Gartnerløkken 3

Dato: 29.04.2025

Tid: kl 18.00

Sted: Vetten, Åsane Arena

Tilstedeværende:

Antall oppmøtte eiere: 33

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettiget: 33

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent
 - e) Valg av protokollunderskrivere
 - f) Valg av tellekorps
 - g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap for 2024
4. Vederlag til styret
5. Valg av nytt styremedlem
6. Valg av medlemmer til valgkomité for styret 2026
7. Godkjenning av vedtekter (ny nummerering)

1. Konstituering

- Styreleder Kristian Helland ønsket alle fremmøtte velkommen. Følgende saker ble gjennomgått:
 - a) Godkjenning av innkalling: Innkalling ble godkjent
 - b) Antall stemmeberettiget: 33
 - c) Valg av møteleder: Kristian Helland ble valgt
 - d) Valg av referent/protokollfører: Reidar Solberg ble valgt
 - e) Valg av protokollunderskriver i tillegg til styreleder: Astrid Sande ble valgt
 - f) Valg av tellekorps: ikke relevant
 - g) Godkjenning av dagsorden: Godkjent

2. Rapport fra styret

- Styreleder Kristian Helland oppsummerte styrets arbeid og noen av sakene styret har arbeidet med gjennom året. Han trakk spesielt frem utfordringene med heis samt lekkasjen i fasaden. Det ble også nevnt at sameiets økonomi har en sunn utvikling.
- Årsmøtet tok styrets rapport til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap

- Nestleder Leif Harald Kallekleiv gikk gjennom hovedpunktene av regnskapet. Det kom et forslag fra salen om vi burde kanskje sette midler på høyrentekonto, noe styret ville vurdere.
- Regnskapet ble godkjent.

4. Vederlag til styret

- Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vederlag til styret for 2024/25 på kr. 155.000
- Vedtaket ble godkjent

5. Valg av ny styreleder og styremedlemmer

- Styreleder står for valg og Kristian Helland tar ikke gjenvalg.
- Forslag til vedtak: Leif Harald Kallekleiv velges som ny styreleder for 2 år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.

- Så fremt Leif Harald Kallekleiv velges til styreleder, trenger styret et nytt medlem.
- Forslag til vedtak: Bjarne H. Gravdal velges som nytt styremedlem for 1 år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.

- Styremedlem Reidar Solberg står for valg og har sagt seg villig til gjenvalg.
- Forslag til vedtak: Reidar Solberg velges som styremedlem for 2 år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.

6. Valg av medlemmer til valgkomité

- Forslag til vedtak: styret gis fullmakt til å opprette valgkomite om nødvendig.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.

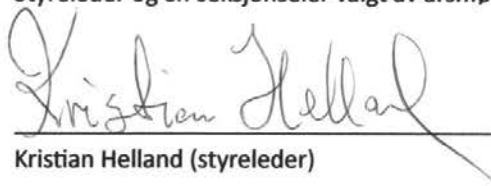
7. Endring av vedtektene

- Renumrering samt innlemmet vedtak om egenandel, godkjent på årsmøtet i 2024.
- Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner nye vedtekter med riktig nummerering.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent

Signaturer

Protokollunderskrivere

Styreleder og en seksjonseier valgt av årsmøtet


Kristian Helland (styreleder)

Dato: 30.04.2025


Astrid Sande (seksjonseier)

Dato: 30.04.2025



Det innkalles herved til:

Årsmøte i Sameiet Gartnerløkken 3

med påfølgende beboermøte

Sted: **Åsane Arena «Veten» i 2. etg**

Dato: **Tirsdag 29. april 2025**

Tid: **Kl. 18.00**

Hilsen styret

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 i sameie Gartnerløkken 3 med påfølgende beboermøte

Dato: Tirsdag 29. april kl.18.00

Sted: Kurs-/konferanserommet «Veten» i 2. etg. i Åsane Arena

Vi ønsker alle beboere i Gartnerløkken 3 velkommen til årsmøte med påfølgende beboermøte! Husk å ta med fullmaktskjema, se nedenfor.

Innkalling blir sendt elektronisk og vil også bli levert i den enkelte beboers postkasse.

Vedlagt følger dagsorden

Åsane 24. Mars 2025

Kristian Helland
Styreleder

Leif Harald Kallekleiv
Nestleder

Reidar Solberg
Styremedlem

Birthe H. B. Vatne
Styremedlem

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i sameie Gartnerløkken 29. april 2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak:
Innkalling godkjennes
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
Forslag til vedtak:
..... seksjoner er representert på årsmøtet
- c) Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
Forslag til vedtak: Reidar Solberg velges som referent
- e) Valg av med-protokollunderskriver
Forslag til vedtak:
Årsmøtet velgersom protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
Forslag til vedtak:
Årsmøtet foretar valg av tellekorps dersom det underveis i møtet blir behov for det.
- g) Godkjenning av dagsorden
Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner dagsorden

2. Rapport fra styret (vedlegg 1)

- Styreleder presenterer rapporten.
- Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar rapporten til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024 (vedlegg 2)

- Styret presenterer regnskapet.
- Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

- Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner vederlag for året 2024 på kr.155.000,-

5. Valg av styremedlemmer og styreleder

Valgkomitéens innstilling: (vedlegg 3)

Forslag til vedtak:

6. Valg av Valgkomité for årsmøtet i 2026

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette valgkomité for årsmøtet 2026, om de skulle finne det nødvendig.

7. Endringer av vedtektene

7.1 Korrigering av nummerering av hovedpunktene

7.2 Inkorporering av årsmøtevedtak i 2024 om egenandeler.
(se vedlegg 4)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner korrigering av nummerering og inkorporering av årsmøtevedtak i 2024 om egenandeler, i Vedtektene.

ooOoo

Etter det formelle årsmøtet, blir det et beboermøte. Styret har mottatt spørsmål om ulike saker fra fire beboere. Disse blir besvart på beboermøtet.

Styret i sameie Gartnerløkken 3
Åsane 24. mars 2025

Kristian Helland
Styreleder

Leif Harald Kallekleiv
Nestleder

Reidar Solberg
Styremedlem

Birthe H. B Vatne
Styremedlem

RAPPORT FRA STYRET FOR ÅRET 2024

Styresammensetning

Etter årsmøtet-24 har styret bestått av: Kristian Helland (styreleder), Leif Harald Kallekleiv (nestleder), Reidar Solberg (styremedlem) og Birthe Helen Vatne Styremedlem (valgt for 2 år på årsmøte-24)

Styremøter

Styret har pr. 01.10.24 hatt 13 styremøter og behandlet 120 saker. I realiteten er antall saker større ettersom styret gjerne har en samlesak til slutt på hver dagsorden. Flere av sakene er styrebehandlet flere ganger. I likhet med året 2023, har også året 2024 vært et svært arbeidsintensivt år for styret med flere store og krevende saker.

Serviceavtaler

- ✓ Det er gjort noen endringer i avtaleportefølgen fra forrige år.
Vaskeavtalen/levering av matter v/BOB ble sagt opp. Og etter innhenting av ulike tilbud ble det inngått avtale med BESAS gjeldende fra 02.05.24. Arbeidet utføres av «Cares».
- ✓ Honeywell. Brannsentral oppsagt.
- ✓ Grevstad og Tvedt. Sprinkler anlegg. Oppsagt
Forøvrig er disse serviceavtalene videreført:
- ✓ Alt heis
- ✓ Firesafe årskontroll røyk luker
- ✓ Avarn Security . Innlåsningsavtale
- ✓ Rentokil skadedyrkontroll ute.
- ✓ BOB: forretningsføreravtale
- ✓ BOB: vaktmesteravtale
- ✓ BOB: BevarHMS
- ✓ Revisjonsavtale med KPMG

Økonomi

Som meddelt på årsmøtet i 2024, har styret i sitt arbeid vært opptatt av streng økonomisk styring. Styret økte innbetaling av felleskostnader med 13% fra og med

01.01.24. Global Connect økte kostnadene med RiksTV/Bredbånd med kr.30,- pr måned fra 01.01.24. Styret tok denne økningen inn i det generelle budsjettet, men vil fra 01.01.25 øke felleskostnadene med nevnte beløp, kr.30,- pr. mnd. Grunnet etableringen av Gartnerløkken Undergrunn som iverksettes fra 01.01.25, økte utgifter til Lonaparken Drift (se budsjett for 2025) og en uventet økning på ca kr.2.000,- pr måned fra RiksTV (fra og med april 2025) vil styret vurdere felleskostnadene igjen sommeren 2025.

Arbeidsoppgaver og utfordringer i 2024.

Noen svært krevende arbeidsoppgaver:

A. Ved årsskiftet 2023/24 startet problemene med heisen i oppgang E. 3. juledag 2023 måtte Alt Heis tilkalles for å utføre servicearbeid. Det ble utført forbedringsarbeid med heisen i flere omganger etter nevnte årsskifte uten at hovedproblemet syntes å være løst. Styret bestemte derfor at de ville leie inn et firma som kunne måle lydnivået i noen berørte leiligheter. Resultatet av målingene viste et altfor høyt lydnivå i enkelte leiligheter noe som også resulterte i at utbygger måtte ta regningen for lydmålingen. Ytterligere utbedringsarbeid er blitt gjennomført og utbygger kom også med forslag til løsninger. Dette er nå en sak mellom berørt beboer og utbygger.

B. Den andre store oppgaven som har pågått hele våren, sommeren, høsten og fram til årsskiftet, er utbedring av lekkasjer i flere leiligheter. Styret har ved flere anledninger henvendt seg til utbygger/Markhus og bedt om fortgang i arbeidet. Arbeidet har tatt altfor lang tid og vært en stor påkjenning for de berørte beboerne. Stillasene ble tatt ned i august måned, men så ble det avdekket ny lekkasje i flere leiligheter og siste dag i august ble stillasene satt opp på nytt. Etter sommerferien har det vært jobbet systematisk med flere ansatte fra Markhus bygg. Markhus bygg har bestemt seg for å ikke ta ned stillaset før det er avklart når grunnarbeid og murerarbeid kan starte. Det vil bli lagt teglstein på fasaden. Arbeidet vil ført bli fullført i løpet av våren 2025. Styret vil beklage på det sterkeste at utbygger ikke har kunnet ferdigstille arbeidet med de berørte leilighetene på et tidligere tidspunkt. Denne situasjonen har vært en stor belastning for berørte beboere. Styret vil også ta opp spørsmålet om kompensasjon for de berørte beboerne. Etter konsultasjon med jurist synes det vanskelig å fremme klare krav bygget på alminnelig jus; styret vil likevel be utbygger om en minnelig ordning. Styret regner med at arbeidet med fasaden vil bli ferdigstilt i løpet av første halvår 2025.

Side 2 av 6

C. I første halvdel av desember ble reparasjonsarbeid på asfaltdekket i garasjen startet opp. Dette er noe styret har etterlyst i hele 2024. Det ble gjort et midlertidig arbeid på deler av garasjen som heller ikke ble kostet slik styret hadde regnet med. Arbeidet med asfaltdekket vil bli tatt opp igjen i løpet av våren 2025.

Av andre oppgaver styret har arbeidet med, nevnes følgende:

- Ettårsbefaring av bygget: styret leide inn fagperson fra BOB i forbindelse med gjennomgangen. Flere ting ble påpekt og diskutert.
- Ettårskontroll av brannalarmer og sprinkelanlegg.
- Fukt i postkasser: utbygger monterte et «tak» over postkassene som står utendørs. Styret er usikker på om problemet er tilfredsstillende løst. Det er også problemer med låsing av flere av postkassene. Dette er noe Låssenteret skal se nærmere på.
- BOB gjennomførte årskontroll av taket: ingen bemerkninger. Fagperson fra BOB har sommeren-24 likevel påpekt noen uregelmessigheter med hensyn til motfall på en del av taket.
- BOB v/ sertifisert firma gjennomførte kontroll av lekeapparat: ingen bemerkninger.
- Konfidensiell sak om utestående del av innbetaling av felleskostnader hvor styret to ganger ble innkalt til møte i Forliksrådet. Styrets syn vant frem.
- Styret har lagt vekt på god informasjon ut til alle beboere og har sendt et stort antall informasjonsskriv, korte meldinger samt info på Gartnerløkken 3s nettside og på sameiets Facebook side. Styremedlem Reidar Solberg har vært ansvarlig for denne informasjonen.
- Styret sendte søknad til ENOVA om støtte til nærvarme. Søknaden ble innvilget. Det aller meste av beløpet ble tilbakeført til Åsane Energi som har forskuttert strømstøtte til den enkelte beboer.
- Styret har signert egenerklæring til Landbruksdirektoratet.
- BESAS startet vasking av grønske på deler av bygget, samt vask av vindu (2 x pr år) Fjerning av grønske foregår i en totrinnsprosess: dette er av ulike grunner, bl.a. værforholdene, ikke blitt fullført av Besas før tidlig på høsten-24.

- Styret har fått aksept fra utbygger på at det må settes opp en egen bod i garasjen som styret kan benytte til sameiets redskap etc. Styrets bod, samt noen nye boder, kom på plass i løpet av sommeren/ høsten.
- Det ble gjennomført dugnad 14. mai: takk til alle som deltok!
- Styret har montert antiskli på tredekket ved inngangspartiet.
- Det ble kjøpt inn og satt opp beboeroversikt ved ringeapparatene ved oppgang K og E. I tillegg en enkel informasjon om bruk av ringeapparatene.
- Styret foretok en revisjon av budsjettet for 2024 i samråd med økonomirådgiver i BOB.
- Styret har jobber aktivt med å få på plass styre for Gartnerløkken Undergrunn (GU) (garasjeområdet). Etter at det ble enighet om forslag til vedtekter for GU ble det innkalt til etableringsmøte 15. oktober. Reidar Solberg er G3s medlem i styret sammen med Jarle Sture i G2. Robert Øxenbjerg i G1 er styreleder. Birthe Vatne fra G3 er vararepresentant.
- Styret har kjøpt inn to store krukker ved trappen inn i området, samt planter til nevnte krukker.
- Hagegruppa har også i 2024 vært aktiv og har bl.a. plantet bærbusker etc på den store plenen utenfor bygget vårt.
- Styret ble involvert i en lekkasjesak på rør for varmt vann i garasjen. Dette ble en lang og slitsom sak ettersom det tok lang tid før formidling av varmt vann i baderomsgulv kom på plass i alle leiligheter. Styret har også utfordret utbygger til å sørge for et vern/gjerde etc på den veggen i garasjen hvor rørene med varmt vann ligger langt ned mot gulvnivå. Utbygger har avslått styrets krav og saken er nå overlatt til det nye styret for Gartnerløkken Grunn.
- Styreleder har deltatt i møte om forbedring av levering av varmt vann fra Åsane Energi. Det ble enighet om å foreta en beregning av behovet for varmt vann i hele Lonaparkområdet; deretter er det nødvendig med en innregulering før man kan vurdere om kapasiteten på pumpene i varmeanlegget under Lonaparken, er stor nok. Utbedring av rensing av det varme vannet er også under vurdering. Utredningen og aktuelle tiltak har pågått hele høsten 2024 og fortsetter utover våren 2025.
- Styret startet opp arbeidet med et Årshjul for styrearbeidet

- Styret har vurdert behovet for en langsiktig Vedlikeholdsplan. Dette vil være en av styrets arbeidsoppgaver i 2025.
- Styret har kjøpt inn hjertestarter som henger på veggen ved inngang K.
- Gartnerløkken 3 er medlem av styret for Lonaparken Drift hvor sju sameier har representanter i styret for fellesområdene i hele Lonaparkområdet. Det har vært ulike problemstillinger til behandling i styret: spørsmål om flere bomber i området, problemer med bossnedkastene, vintervedlikehold av området mm. Det vil i 2025 bli en økning av det tilskuddet Gartnerløkken 3 må bidra med inn i dette fellesskapet.
- Etter ettårsbefaring av bygget og påtrykk fra styret har utbygger malt opptrinnet på trappene i inngang E og K med en ny, mørkere og mer holdbar maling.
- Styret har kjøpt inn en enkel snøfreser som ble tatt i bruk i januar 2025.
- I likhet med forrige år, har styret lagt stor vekt på å holde alle beboere i Gartnerløkken 3 orientert om saker som berører den enkelte beboer. Orienteringen skjer via egen hjemmeside, Facebook-side og mail til alle beboere.
- Styret har ellers svart beboere på mange ulike spørsmål og problemstillinger både fra «gamle» og nye beboere.

Oppgaver som styret vil vurdere med tanke på 2025

- A. Konkurransetsette noen av våre serviceavtaler
- B. Vurdere innkjøp av robotklipper(e) til én eller to av de store plenene.
- C. Etterprøve tiltak som utbygger har lovet å ferdigstille i 2024 og 2025 virkelig BLIR gjennomført; det gjelder særlig ferdigstilling av fasaden.
- D. Styret vil be Hagegruppa vurdere ytterligere forbedring av beplantning i Gartnerløkken 3.
- E. Ferdigstille en langsiktig vedlikeholdsplan.
- F. Andre tiltak som blir aktualisert i løpet av vinteren, f.eks.
 - ytterligere tiltak mot grønske
 - i 2025 eller 2026 bør trolig bygget vaskes utvendig
 - evaluering av vintervedlikeholdet (snømåking på dugnad) mm

Valg til styret

På årsmøtet skal det velges

- ✓ Styreleder for to år
- ✓ Ett styremedlem for ett år og ett styremedlem for to år

Valgkomitéens innstilling blir presentert på møtet.

Åsane 23.03 2025

Kristian Helland

Leif Harald Kallekleiv

Reidar Solberg

Birthe Helen Vatne

Styreleder

Nestleder

Styremedlem

Styremedlem

0626_rapport fr...

Name
Solberg, Reidar

Date
2025-04-01

Identification

 Solberg, Reidar

Name
Kallekleiv, Leif Harald

Date
2025-04-02

Identification

 Kallekleiv, Leif Harald

Name
Helland, Kristian

Date
2025-04-01

Identification

 Helland, Kristian

Name
Vatne, Birthe Helen Berge

Date
2025-04-01

Identification

 Vatne, Birthe Helen Berge



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



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

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

Til årsmøtet i Sameiet Gartnerløkken 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gartnerløkken 3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnrøkke: W1300-GEDRO-8YKOK-SGW43-W0D9U-GOFIZ



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 16:55:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W1300-GEDRO-8YKOK-8GW43-W0D9U-GOFIZ

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Sameiet Gartnerløkken 3 2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Gartnerløkken 3

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 242 548	1 677 179	2 248 500	2 278 000
Andre inntekter	3	302 356	647 990	0	0
Sum inntekter		2 544 904	2 325 169	2 248 500	2 278 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	185 000	65 000	155 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	4	26 085	9 165	22 000	21 855
Avskrivninger	6	9 010	3 768	0	10 300
Andre kostnader fellesanlegg		358 548	65 911	86 000	63 000
Felles strøm og varme		154 491	197 503	290 000	208 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		171 939	158 561	170 000	190 000
Andre driftskostnader	7	887 410	510 765	869 000	976 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	20 574	52 402	53 000	15 000
Vedlikehold	9	265 233	187 884	240 000	140 000
Forretningsførsel		132 567	105 205	130 000	139 000
Revisjonshonorar		15 125	14 125	15 000	16 000
Andre konsulentonorarer		41 621	1 389	0	0
Kontingent		3 100	2 900	3 000	3 000
Forsikring		162 337	133 311	162 500	179 000
Sum driftskostnader		2 433 039	1 507 890	2 195 500	2 116 155
Driftsresultat		111 865	817 279	53 000	161 845
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		40 749	24 954	0	0
Andre renteinntekter		148	0	0	0
Sum finansinntekter		40 898	24 954	0	0
Resultat av finansposter		40 898	24 954	0	0
Resultat		152 763	842 232	53 000	161 845
Til/fra annen EK		152 763	894 160	0	0
Til/fra udekket tap		0	-51 927	0	0
Sum disponeringer		152 763	842 232	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	35 993	38 201
Sum varige driftsmidler		35 993	38 201
 Sum anleggsmidler		35 993	38 201
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		182 642	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 367	92 724
Andre fordringer		68 683	7 797
Sum fordringer		351 692	100 521
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		841 589	933 541
Sum bankinnsk. og kontanter		841 589	933 541
Sum omløpsmidler		1 193 281	1 034 062
 SUM EIENDELER		1 229 274	1 072 263

Balanserapport 2024 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	994 995	842 232
Sum opptjent egenkapital	994 995	842 232
SUM EGENKAPITAL	994 995	842 232
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	46 026
Leverandørgjeld	83 227	99 137
Skyldige off. myndigheter	17 625	9 165
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	125 000	65 000
Annen kortsiktig gjeld	8 427	10 703
Sum kortsiktig gjeld	234 279	230 031
SUM GJELD	234 279	230 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 229 274	1 072 263

Bergen,
Styret for Sameiet Gartnerløkken 3

Kristian Helland
Styreleder

Reidar Solberg
Styremedlem

Leif Harald Kallekleiv
Styremedlem

Birthe Helen Vatne
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Gartnerløkken 3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	1 625 508	1 172 835	1 630 000	1 630 000
3804 Utleie garasjeplasser	99 600	82 297	101 000	101 000
3816 TV/Internett	325 440	265 443	325 500	355 000
3826 Boder	192 000	156 604	192 000	192 000
Sum felleskostnader	2 242 548	1 677 179	2 248 500	2 278 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Diverse inntekter	0	18 292	0	0
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	38 521	0	0	0
3885 Andre inntekter	263 835	629 698	0	0
Sum andre inntekter	302 356	647 990	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar .

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	125 000	0	155 000	155 000
5331 Avsetning styrehonorar	60 000	65 000	0	0
Sum styrehonorar	185 000	65 000	155 000	155 000

Note 6 - Andre eiendeler

	NøkkelSAFE brann
Anskaffelseskost pr.01.01	41 969
Årets tilgang	6 802
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	48 771
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 010
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 778
Bokført verdi pr.31.12	35 993
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	2 285	1 229	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	448	0	0	0
6300 Leiekostnader	4 720	2 500	2 500	2 500
6325 Renovasjon	250	1 110	10 000	5 000
6326 Snømåking og brøyting	7 406	10 112	30 000	20 000
6336 HMS	21 037	6 667	10 000	10 000
6360 Renhold og matteleie	116 057	65 063	150 000	150 000
6362 Maskiner og utstyr	11 494	0	0	0
6371 Lonaparken Driftsforening	0	16 105	60 000	174 000
6372 Heis	45 413	43 281	70 000	50 000
6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg	38 628	0	0	0
6375 TV/Internett	346 890	267 553	350 000	355 000
6376 Vaktmestertjenester	91 020	55 363	123 500	90 000
6377 Vakthold	51 179	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	926	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	9 637	11 588	50 000	90 000
6394 Andel kostnader sameie	130 552	0	0	7 000
6400 Leie maskiner og utstyr	1 500	0	0	0
6634 Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	0	18 585	12 000	21 000
6800 Kontorkostnader	1 111	1 995	0	500
6845 Kopiering	2 380	250	0	0
6860 Kursutgifter	1 000	2 400	1 000	1 000
6900 Telefonutgifter	147	0	0	0
7740 Øreavrunding	3	-2	0	0
7770 Bankgebyr	106	62	0	0
7779 Andre gebyr	2 598	2 250	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 549	3 729	0	0
Sum driftskostnader	887 410	510 765	869 000	976 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	1 114	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	2 591	4 294	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 243	38 566	48 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	2 070	8 168	5 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	617	0	0
6545	Inventar	6 195	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	4 722	542	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	638	215	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		20 574	52 402	53 000	15 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	74 930	0	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	7 882	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	7 375	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	80 917	169 086	80 000	50 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	1 954	0	0	0
6606	Vedlikehold heis	0	4 288	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	39 640	6 749	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	25 605	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	1 598	386	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	19 507	0	0	15 000
6616	Vedlikehold tak	13 200	0	0	15 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	150 000	50 000
Sum vedlikehold		265 233	187 884	240 000	140 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	804 031	0
Periodens resultat	152 763	842 232
Årets afskrivninger	9 010	3 768
Årets investeringer	-6 802	-41 969
Endring i disponible midler	154 971	804 031
Disponible midler 31.12.	959 002	804 031

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-626 - Års...

Name
Helland, Kristian

Date
2025-03-25

Identification

 **Helland, Kristian**

Name
Vatne, Birthe Helen Berge

Date
2025-03-21

Identification

 **Vatne, Birthe Helen Berge**

Name
Solberg, Reidar

Date
2025-03-28

Identification

 **Solberg, Reidar**

Name
Kallekleiv, Leif Harald

Date
2025-03-25

Identification

 **Kallekleiv, Leif Harald**



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

Til styret i Gartnerløkken 3.

24.02.25

Valgkomitéen har hatt et møte og flere telefonmøter for å finne kandidater til styret i GL 3.

Vi har blitt informert om at styreleder Kristian Helland ønsker å gå ut av styret. Her har vi jobbet med å finne ny styreleder og nytt medlem til styret. Dette er nå blitt gjort og vi ser vårt arbeid som ferdig.

Valgkomitéen består av Johan Atle Bergsvik og Sølvi Nordbø

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder: Leif Harald Kallekleiv Ny 2 år .

Medlem: Reidar Solberg gjenvalg 2 år

Medlem: Birthe Helen Vatne gjensittende 1 år

Medlem: Bjarne Gravdal Ny 1 år.

Valgkomitéen takker nåværende styreleder og resten av styret for godt arbeid.

Med vennlig hilsen

Valgkomitéen GL3

Johan Atle Bergsvik og Sølvi Nordbø

VEDTEKTER

for Sameiet Gartnerløkken 3.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Gartnerløkken 3.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.189, bnr.437 i Bergen kommune.

Sameiet består av 80 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og eller boder i garasjeanlegg som ligger i grunnen under eierseksjonssameiets eiendom. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plasser eller boder i anleggseiendommen kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del B2 – Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet.

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetsens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persiener, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen som er Bolig. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt nevnt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Særskilt om anleggseiendom i grunnen for parkering:

Det vil bli etablert en egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer i grunnen under Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3.

De som har bod og/eller har ervervet rett til p-plass i eiendommen for parkering (garasjeanlegget) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeanlegget. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne eiendommen.

Vedtekter for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Gartnerløkken 1, 2 og 3 sitt samtykke.

Garasjeanlegget ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeanlegget. Til dekning av fellesutgifter betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Denne kontingenten kreves inn av de respektive Sameiene Gartnerløkken I, II og III sammen med fellesutgifter for boligseksjonene. Beløpet overføres så til Garasjelaget. Annen innkreivingsform kan bli etablert dersom det er formålstjenlig. Ift. vedlikehold av konstruksjoner, som er fundamenter, o.l. for boligsameiene 1-3, har boligsameiene drift og vedlikeholdsplikt og dette skal fordeles mellom sameiene etter deres innbyrdes størrelse.

Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass og bod. Dette slik at dersom man f.eks har 1 bod og 1 p-plass betaler man 2/X. Dersom man kun har 1 p-plass eller 1 bod betaler man 1/X.

Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen / boden strømgiftene etter stipulert forbruk eller evt. målt forbruk i tillegg til kontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av styret i garasjelaget for ett år av gangen. Eventuelt overskudd tilbakebetales ikke men hensyn tas ved neste års fastsettelse.

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

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system og andre tekniske systemer.
- Prosjektet Gartnerløkken 3 sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

9. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.1 Berammelse og innkalling

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.3 Ledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10. STYRET

10.1 Styret - oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

14. DIVERSE

Det foreligger vedtekter også for parkeringsanlegg i grunnen under boligsameiets eiendom. For de som har bod og/eller p-plass i parkeringsanlegget er også vedtektene, ordensregler, m.m for slikt anlegg bindende for sameierne.

Særskilt om velforening eller lignende:

Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / sameier innenfor planområdet med planID 18190000, er Sameiet Gartnerløkken 1-3 forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde retter og plikter som fastsettes av velforeningen. Herunder delta forholdsmessig til drift og vedlikehold.

Særskilt om egenandeler:

Årsmøtet på Åsane Arena 18. april 2024 gjorde følgende enstemmige vedtak:

1. Dersom det oppstår en skade i en bruksenhet, f. eks en knust platetopp - og dette er innbefattet i Sameiets forsikring, skal skade inntil egenandel (EA) (pt kr 10.000,-) betales av seksjonseier og skaden administreres av den enkelte seksjonseier.
2. Dersom skaden beløper seg på et høyere beløp enn EA, kan dette meldes styret, som vil melde det inn som en skade som skal vurderes som et forsikringstilfelle på sameiets forsikringsavtale. Det som evt dekkes av forsikringen er da beløpet over avtalt EA.
(Det anbefales alle beboere om å ta kontakt med sine respektive forsikringsselskaper og tegne en innboforsikring som inneholder "bygningdeler".

Denne vil da omfatte:

BYGNINGSDELER Integrerte hvitevarer, sanitærporselen og glassruter i vinduer, dører og innvendige vegger er omfattet. Dette gjelder for leide rom, egne rom i sameiet bolig eller i egen leilighet i borettslag.)

Nabolagsprofil

Myrdalsvegen 44E - Nabolaget Ulset - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



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

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
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	14 min 0.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	5 min 2.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 0.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Myrdalsvegen 22	3 min
Myrdal Idrettspark nord	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

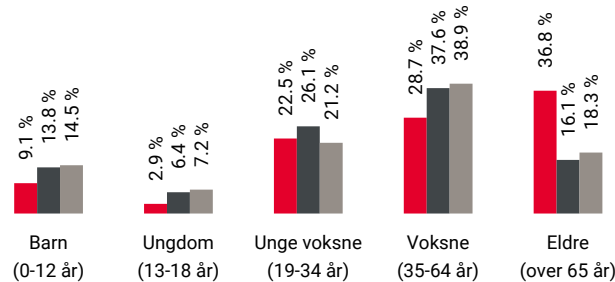
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

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	5 min 0.4 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Selegrend barnehage (1-5 år) 20 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



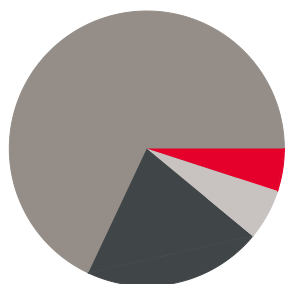
Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100

Sport

	Åsane idrettspark Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	Åsanehallen Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	SATS Horisont	5 min	
	MOVA Åsane	16 min	

Boligmasse



5% enebolig
21% rekkehus
68% blokk
6% annet

«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

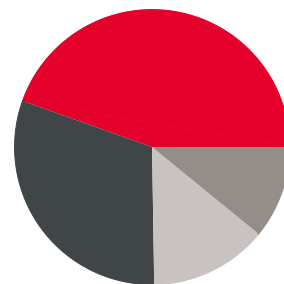
5 min



Apotek 1 Horisont

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
31% 6-12 år
11% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



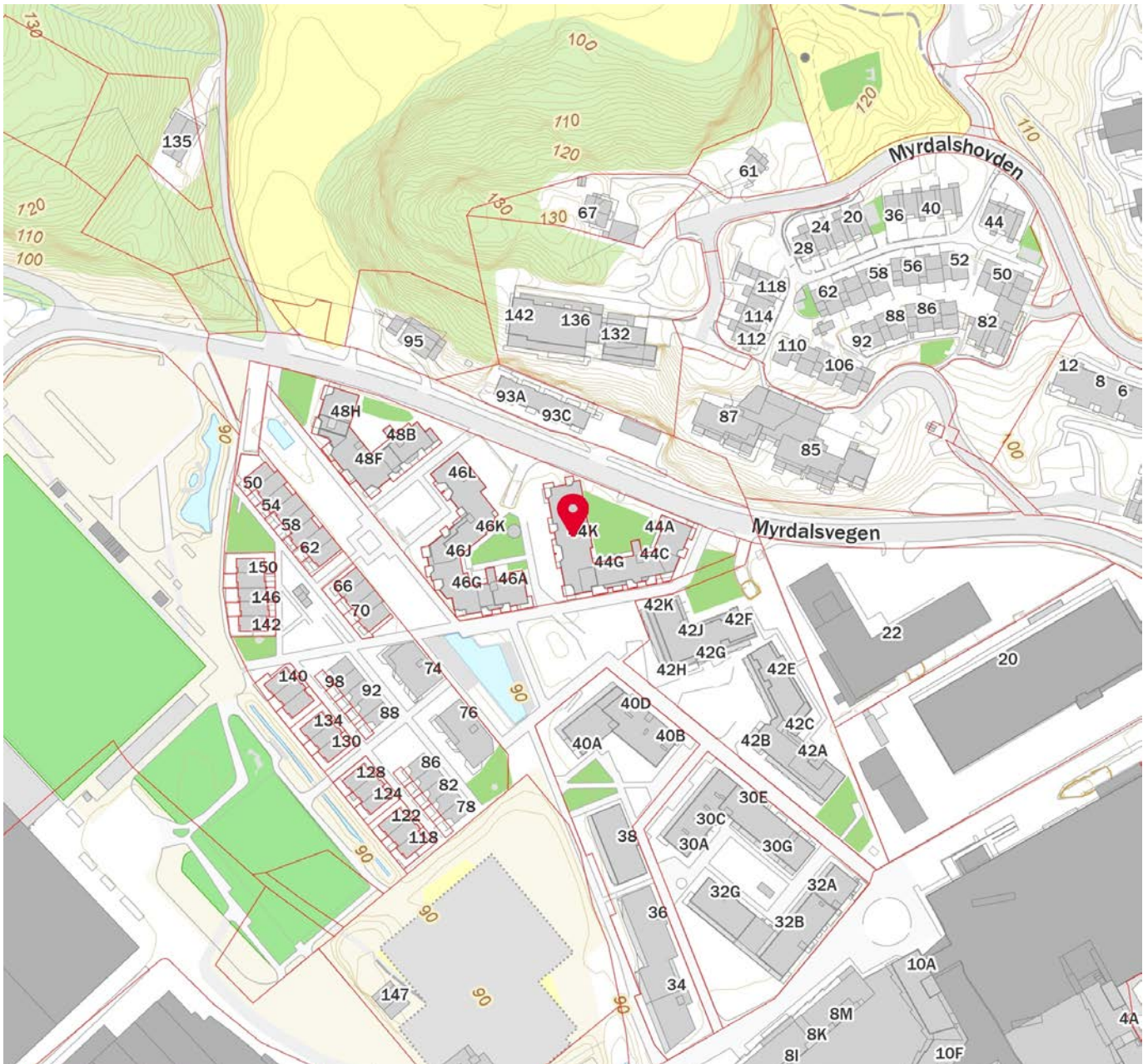
0%

46%

Ulset
Bergen
Norge

Sivilstand

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



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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Myrdalsvegen 44E
5130 NYBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre