



aktiv.

Nylundsveien 42, 5162 LAKSEVÅG

Herlig 3-roms eierleilighet like ved skoler og høyere utdanning!|Stor balkong og stue|Felles parkeringsplass!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

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

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 335 805,-
Omkostn.: Kr 92 010,-
Total ink omk.: Kr 3 717 815,-
Felleskostn.: Kr 5 421,-
Selger: Audun Aspen
Frieda Valentina Nygaard

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 2430 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 185
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1503260012

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nylundsveien 42. En herlig 3-roms eierseksjonsleilighet på Laksevåg. Her kan du bosette deg like ved skoler og høyere utdanning! Boligen er malt i tidsriktige farger, har store flotte vinduer og en romslig balkong. Sammen med sin meget sentrale beliggenhet er dette en bolig du absolutt vil bli glad i!

- Litt om kvaliteter:
- Meget sentral beliggenhet
 - Felles parkeringsplass
 - To romslige soverom
 - Vedovn
 - Stor balkong
 - Flere store vinduer
 - Meget gunstig for utleie
 - Ekstern bod
 - Kollektivtransport like rundt boligen
 - Kort vei til alt man måtte trenge
 - Gangavstand til fjell og natur
 - Skoler og høyere utdanning like i nærheten

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos ansvarlig megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen18

Tilstandsrapport34

Egenerklæring50

Nabolagsprofil.....62

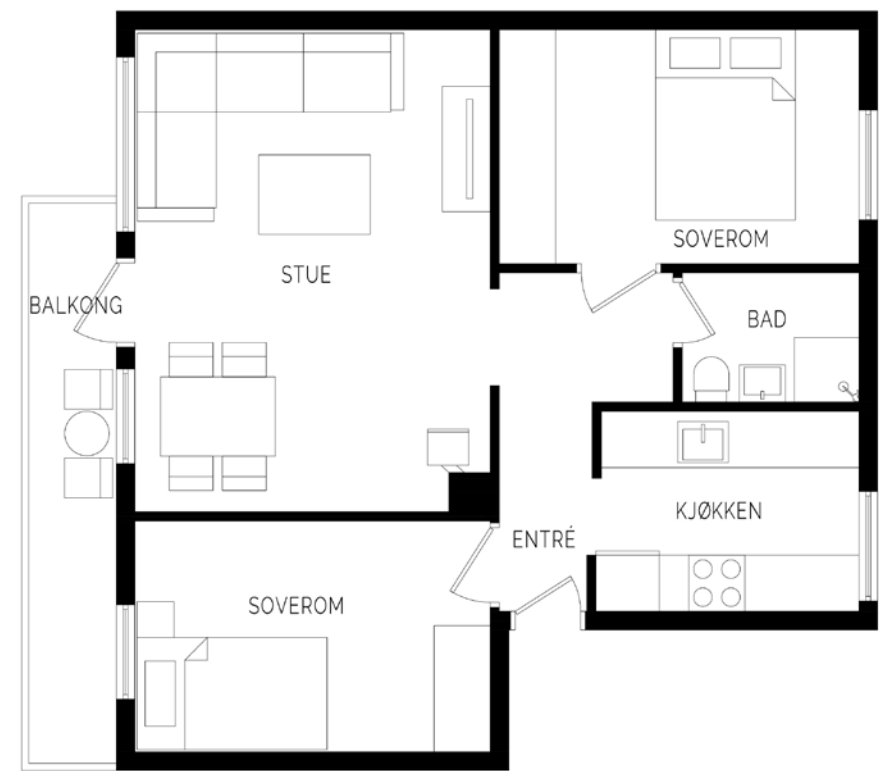
Forbrukerinformasjon 131

Budskjema 132



Plantegning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



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













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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré/gang - 6m2, kjøkken - 6.7m2, stue - 24.1m2, bad - 3m2, soverom - 9.8m2, soverom - 11.4m2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang - 6m2

Kjøkken - 6.7m2

Stue - 24.1m2

Bad - 3m2

Soverom - 9.8m2

Soverom - 11.4m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2430 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er for det meste bebygget.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget sentralt til på Laksevåg, med kort vei til alt du måtte trenge for hele familien. Med sin tilbaketrukne plassering fra hovedvei, men

samtidig strategisk plassering er dette på mange måter den ideelle plassering!

Nærmeste dagligvarebutikk, Spar Karensfryd, ligger like rundt svingen. For ytterligere flere butikker finner du Kiwi Hamrehjørnet og Rema 1000 Gyldenpris begge innen en kort gåtur. Alle med parkeringsplass.

For ytterligere flere butikker har du flere valg. Man kan ta turen til Laksevåg Senter og eller Bergen Sentrum. Enkleste veien er å ta en av mange busser fra Gyldenpris busstopp. Her i fra kan du ta busser mot alle retninger.

For den tur og treningsglade er det kort vei til blant annet populære Løvtien, Løvtakken og Damsgårdsfjellet. Om ønskelig kan man også bevege seg langs med Damsgårdssundet.

Skulle man ønske å trene innendørs er det gangavstand til SATS Damsgård og EVO Damsgårdssundet.

Til Flesland og Bergen Sentrum er det henholdsvis 20 og 12 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes følgende:

Skoler:

- Damsgård skole
- Holen Sole
- St Paul skole
- Møhlenpris skole
- Ny Krohnborg skole
- Bergen Private Gymnas
- Metis privatistiskole
- Amalie skram videregående skole
- Handelshøyskolen BI
- Norges handelshøyskole NHH
- Universitetet i Bergen
- Høgskulen på Vestlandet

Barnehager:

- Gyldenpris barnehage
- Kirkebukten barnehage
- Den Internasjonale barnehagen
- Jekteviken barnehage
- Rosetårnet barnehage
- Damsgård kanvas-barnehage
- Laksevåg barnehage

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, alu belsag utvendig. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre - alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 8.3m2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Hjelmås VVS

Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av alt inventar, dusjkabinett, vask, toalett osv.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?:

Svar: Ja.

Drenering, fukt og lekkasje:

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?: Svar: Ja. Sølvkre på badet.

Tekniske installasjoner:

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?:
Svar: Ja.
Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003.
Firmanavn: Varme AS /v Øyvind Sydholen
Beskrivelse av arbeidet: Modernisering av ildsted, selve ildstedet er byttet ut etter dette.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?:
Svar: Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: star elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert dimmer i gang, koblingsboks til lys på bad.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: oswald jørs as
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmtvannsbereder på kjøkken
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: serviceElektrikeren
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av stikk til komfyr og vaskemaskin, lys og stikk på kjøkken

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nylundsveien 42. En herlig 3-roms eierseksjonsleilighet på Laksevåg. Her kan du bosette deg like ved skoler og høyere utdanning! Boligen er malt i tidsriktige farger, har store flotte vinduer og en romslig balkong. Sammen med sin meget sentrale beliggenhet er dette en bolig du absolutt vil bli glad i!

Det første som møter deg er en romslig entré med plass til å henge fra deg både jakker og sko. Videre

inn i boligen kommer du til boligens store stue.

Stuen er malt i delikate farger, har store vinduer og lar seg naturlig fordele i både sofa- og spisebordsgruppe. Her er det plass til både hverdag og fest! I hjørnet av stuen finner du en koselig vedovn. Perfekt for både kos og kaldere dager!

Fra stuen har du direkte adkomst til boligens balkong med plass til ønsket møblering. Her kan du nyte morgenkaffen under tak hele året!

Kjøkkenet er av lyse glatte fronter med gripekant og benkeplate av laminat. Her er også kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er svært arealeffektivt og har flere skap som bidrar til en ryddig arbeidsplass. I enden av rommet er nok et stort vindu som gir godt med naturlig lys.

Soverommene er begge av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Like utenfor hovedsoverommet kommer man til boligens bad. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Boligen disponerer også en ekstern bod i kjelleretasjen.

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

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasje - Bad - 3m2 - Overflater vegger og himling
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Konsekvens/tiltak: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Etasje - Bad - 3m2 - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Etasje - Bad - 3m2 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Etasje - Bad - 3m2 - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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

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

9/225

Felleskostnader inkluderer

Dekker lån, renter og avdrag, kabel-tv, garasje, felles strøm, vedlikeholdsfond, diverse honorarer, forsikring og andre driftskostnader.

Pr. dags dato (16.01.2026):
Lån nr: 9820820455; Adm. lån 1 - Akonto renter 1 984,49
Lån nr: 9820820455; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 477,51
Kabel-Tv 588,00
Felleskostnader 2 371,00
Totalt: 5 421,-

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader Styret har vedtatt uendrede felleskostnader i 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5421

Andel Fellesgjeld

Kr 335 805

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Innberetningspliktige inntekter: 1 482,-
Fradragsberettigede kostnader: 22 812,-

Andel fellesformue

Kr 50 317

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Organisasjonsnummer

992806575

Om sameiet

Kontakt til styret:
Navn: Bertil Sivertsen
E-post: nylundsveien38-40-42-44@styrerommet.no

Sameiet informerte på årsmøte i 2025 om følgende fremtidige planer:
- Avløpsrør og bunnledning må byttes ut i løpet av kort tid. Dette er dokumentert fra Rørhab. Nytt styre

må ta denne prosessen videre. Det er meget viktig at dette arbeidet prioriteres i 2025/2026, da bunnledningene er gamle. Sluker og innvendige rør må også sjekkes for å se om disse må utbedres grunnet byggets alder.
- Gamle sikringsskap bør byttes ut. Dette må hver eier selv bekoste.
- Lekkasjesikringer bør installeres ved alle varmtvannstanker. Dette må hver eier selv bekoste.
- Lekkasje i vegg på loft i nr. 44 må utbedres.

Det informeres videre om følgende fra forretningsfører:
Rehabilitering av fasade (dører og vinduer mm) vedtatt på GF 13.07.2023. Arbeid starter høsten 2023 med ferdigstilling ca sommeren 2024. Låneopptak ca 8,7MNOK. Prosjektet har en kostnadsramme på ca 11,5 MNOK. Differansen mellom låneopptak og prosjektkostand vil bli finansiert ved kapitalinnhenting fra eiere.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Administrasjonsgebyr ved salg iht gjeldende prisliste. Driftskostnader kommer i tillegg til felleskostnadene. Sameiet har administrasjonsavtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Første mulighet for innfrielse er ved lånets forfall 31.juli 2024. Dersom slik nedbetaling er aktuelt må andelseier ta kontakt med

oef@obos.no Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208204556
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 6 304 692,00
Innfrielsesdato: 30.10.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208204556
Restsaldo: 329 790,87
Kapitalkostnader: 2 369,22
Administrasjonsavtale: Ja
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 329 790,87,-, pr. dags dato (16.01.2026).

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Brukere av seksjonene kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret. Beboer som ønsker å holde husdyr skal sende skriftlig søknad til styreleder med underskrift av husets øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 185, seksjonsnummer 14 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:

4601/157/185/14:
23.04.1969 - Dokumentnr: 402291 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Gnr. 157, bnr. 184, seksj. 1 - 18
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1983 - Dokumentnr: 17298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/25
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 026 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 887763 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:157 Bnr:185 Snr:14

26.05.2021 - Dokumentnr: 612660 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/225

Endring av formål

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/ ny boenhet i kjelleretasje, datert 30.01.2023.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens løsning og tegninger stemplet 11.08.1964 og 20.01.1965. I dagens løsning er balkongen utvidet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg, over i privat veg.

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.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen, med følgende planinfo:
PlanID: 40110000
Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN
Ikrafttrådte: 04.07.1960
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådte: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historiske senter Laksevåg
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 14,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 65110000
Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG
Ikrafttrådt: 22.10.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 64090000 (Planforslag)
Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 40010000 (Opphevet)
Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

PlanID: 11480000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

PlanID: 8750000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ

PlanID: 63270000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD

PlanID: 11240000 (Opphevet)
Plannavn: BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN

PlanID: 40090000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 1 OG 61, FRYDENBØ

PlanID: 40110005 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: LAKSEVÅG.TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN

PlanID: 64940000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2

PlanID: 70120000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG

PlanID: 40110003 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11,

DAMSGÅRDSVEIEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
157/35 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning - 11.10.2024
154/151 - Tilbygg - Enebolig - Rammetillatelse - 11.02.2025

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

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.

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

3 290 000 (Prisantydning)

335 805 (Andel av fellesgjeld)

3 625 805 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
90 620 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

92 010 (Omkostninger totalt)
103 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
106 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 717 815 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 729 715 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 732 515 (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 92 010

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt

materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 52 145,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantedokument og innhenting av opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

23.01.2026



Tilstandsrapport

Nylundsveien 42 , 5162 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 157, bnr. 185, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 Rapportdato: 22.01.2026 Oppdragsnr.: 21285-1057 Referansenummer: PR1939
Autorisert foretak: TBDU AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

- TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
- Tilstandsrapporter
 - Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
 - Prosjektledelse og teknisk rådgivning
 - Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
 - Uavhengig kontroll
 - Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no
955 50 498



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt balkongdør i tre - alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 8.3m2

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. 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. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3m2
Bad fra 2000, innredning fra 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken . RH i vegg ble målt til 34,3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,3 % ved en temperatur på 26,7 grader. (det er målt i nærheten av varmtvannsbereder)
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2016, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, det er lagt opp rør i rør til vask på kjøkken og bad.
I forbindelse med renovering av bad er det naturlig å få lagt opp et

fordelerskap og skifte ut resterende kobberrør.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i yttervegger.
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. Plassert i skap på kjøkkenet.
Bereder er datert 2016
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

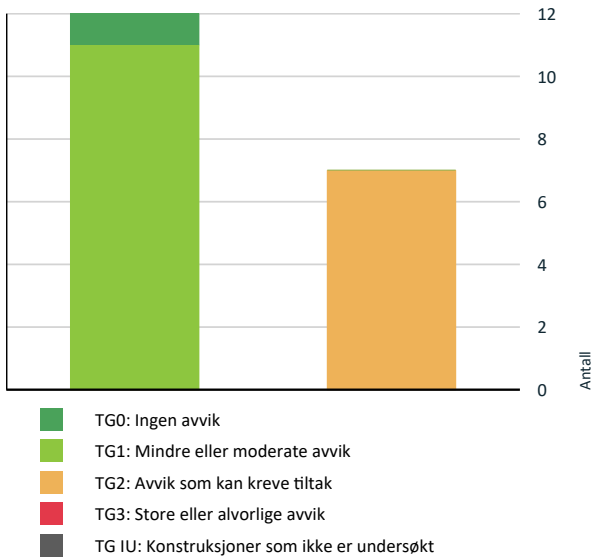
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

[! Våtrom > Etasje > Bad - 3m2 > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

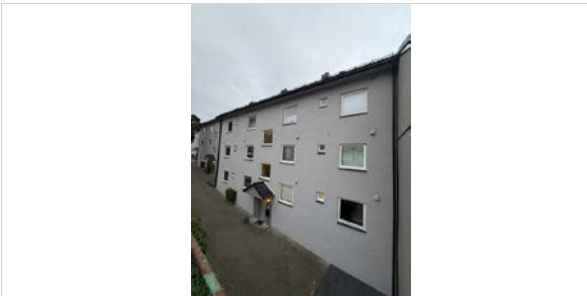
Boligbygg med flere boenheter

[! TG 2](#) AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad - 3m2 > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad - 3m2 > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad - 3m2 > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes i regi av sameiet.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, alu beslag utvendig. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre - alu kledd utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 8.3m2



INNVEDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue.

Innvendige dører

Innwendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD - 3M2

Generell

Bad fra 2000, innredning fra 2017.



ETASJE > BAD - 3M2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

ETASJE > BAD - 3M2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

ETASJE > BAD - 3M2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD - 3M2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD - 3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken . RH i vegggen ble målt til 34,3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,3 % ved en temperatur på 26,7 grader. (det er målt i nærheten av varmtvannsbereder)
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN - 6.7M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2016, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > KJØKKEN - 6.7M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

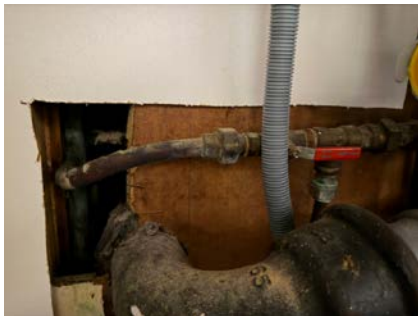
Innvendige vannledninger er av kobber, det er lagt opp rør i rør til vask på kjøkken og bad.
I forbindelse med renovering av bad er det naturlig å få lagt opp et fordelerskap og skifte ut resterende kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. Plassert i skap på kjøkkenet. Bereder er datert 2016



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Kilde: Tidligere salgsoppgave
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

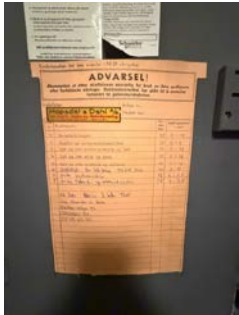
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei



Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er 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.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

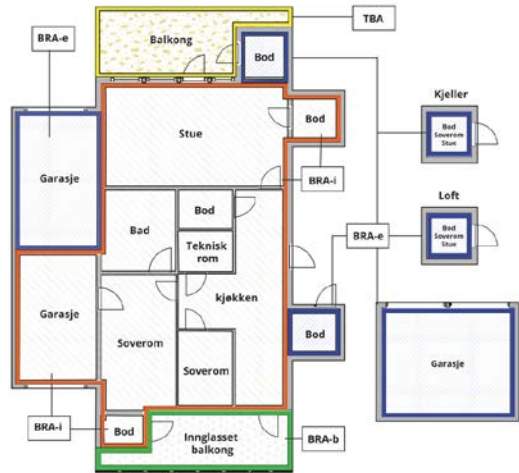
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	
SUM	64				
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang - 6m2, kjøkken - 6.7m2, stue - 24.1m2, bad - 3m2, soverom - 9.8m2, soverom - 11.4m2		

Kommentar

Entré/gang - 6m2
Kjøkken - 6.7m2
Stue - 24.1m2
Bad - 3m2
Soverom - 9.8m2
Soverom - 11.4m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Audun Aspen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	157	185		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nylundsveien 42							
Hjemmelshaver							
Aspen Audun, Nygaard Frieda Valentina							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nylundsveien 42 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Laksevåg. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser, og passer godt for både barnefamilier og pendlere. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Gode bussforbindelser i nærområdet gir enkel adkomst til Bergen sentrum og andre bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Audun Aspen
	Frieda Valentina Nygaard

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Nylundsveien 42	
5162 Laksevåg	
4601-157/185/0/14	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Hjelmås VVS

Beskrivelse av arbeidet: Utbygting av alt inventar, dusjkabinett, vask, toalett osv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Sølvkre på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Varme AS /v Øyvind Sydholen

Beskrivelse av arbeidet: Modernisering av ildsted, selve ildstedet er byttet ut etter dette.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: star elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert dimmer i gang, koblingsboks til lys på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: oswald jørs as

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmtvannsbereder på kjøkken



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: serviceElektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av stikk til komfyr og vaskemaskin, lys og stikk på kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

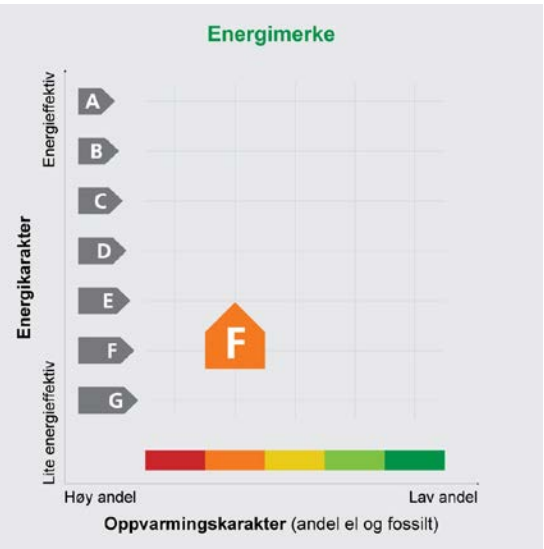
♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse	Nylundsveien 42
Postnr	5162
Sted	Laksevåg
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	157
Bnr.	185
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-756997
Dato	29.03.2017



Eier	Kristian Rusten
Innmeldt av	Lise Abrahamsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

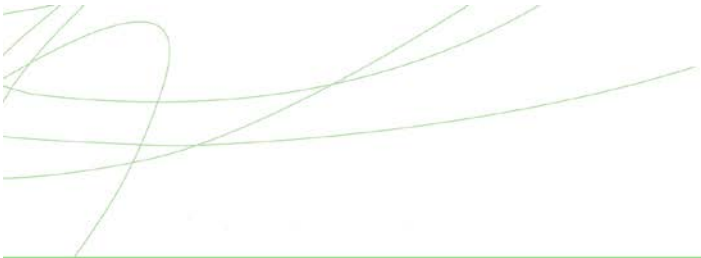
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

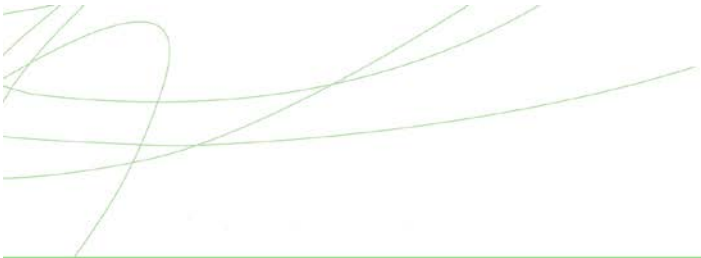
- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- | | |
|--|--|
| - Montere tetningslister | - Tetting av luftlekkasjer |
| - Etterisolering av yttervegg | - Utskifting av vindu |
| - Termografering og tetthetsprøving | - Temperatur- og tidsstyring av panelovner |
| - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin | |

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

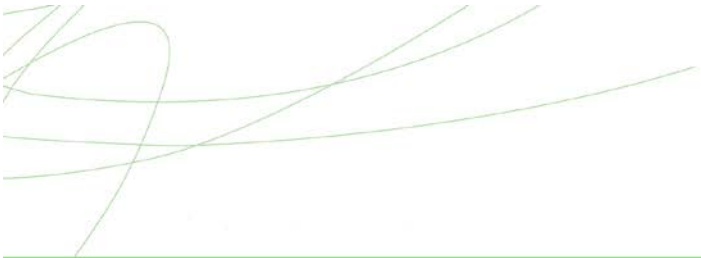


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Nylundsveien 42	Gnr: 157
Postnr/Sted: 5162 Laksevåg	Bnr: 185
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 14
Bolignr:	Festenr:
Dato: 29.03.2017 11:19:58	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2017-756997	
Ansvarlig for energiattesten: Kristian Rusten	
Energimerking er utført av: Lise Abrahamsen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg



Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Nylundsveien 42 - Nabolaget Frydenbø - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Gyldenpris Nord Linje 6, 10, 19, 20	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	21 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Bergen Private Gymnas	22 min
Metis privatistiskole 410 elever	22 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kilen garasjeanlegg - Frydenbø Eiend... 5 min
Damsgårdsveien 90 Nord 8 min



Opplevd trygghet
Trygt 66/100

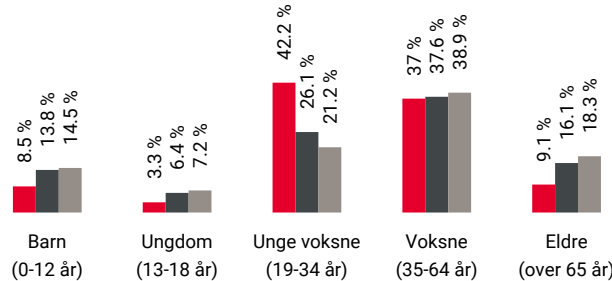


Kvalitet på skolene
Bra 64/100



Naboskapet
Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenbø	1 333	894
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	6 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

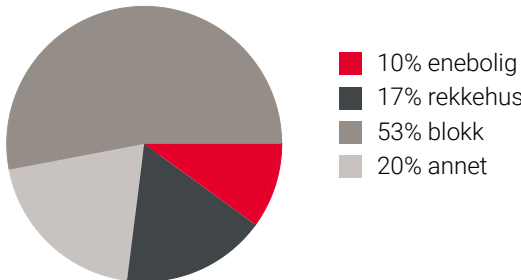


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Sport

Munsterbekken ballplass Ballspill	8 min 0.5 km
Damsgård skole Aktivitetshall	8 min 0.6 km
SATS Damsgård	5 min
Feel24 Lien	9 min

Boligmasse



«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

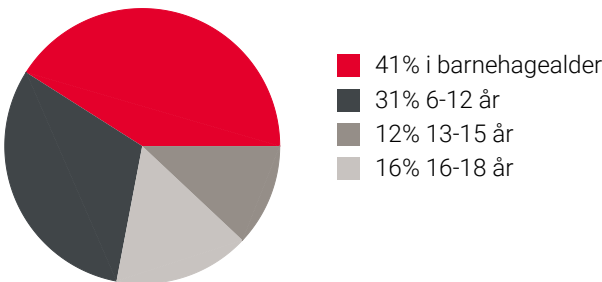
Sitat fra en lokalkjent



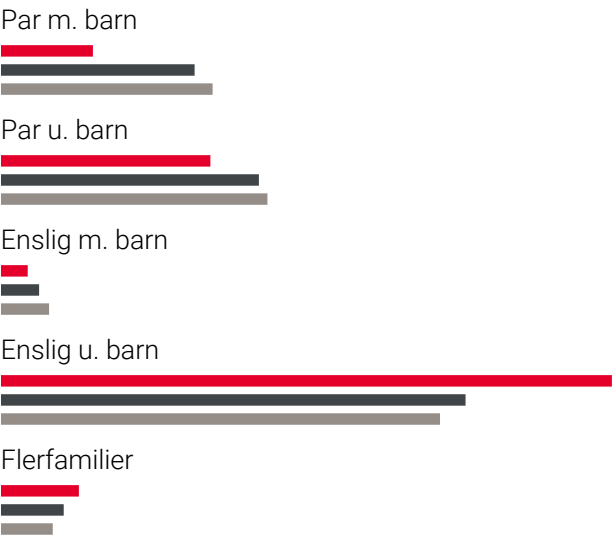
Varer/Tjenester

Sundt	21 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

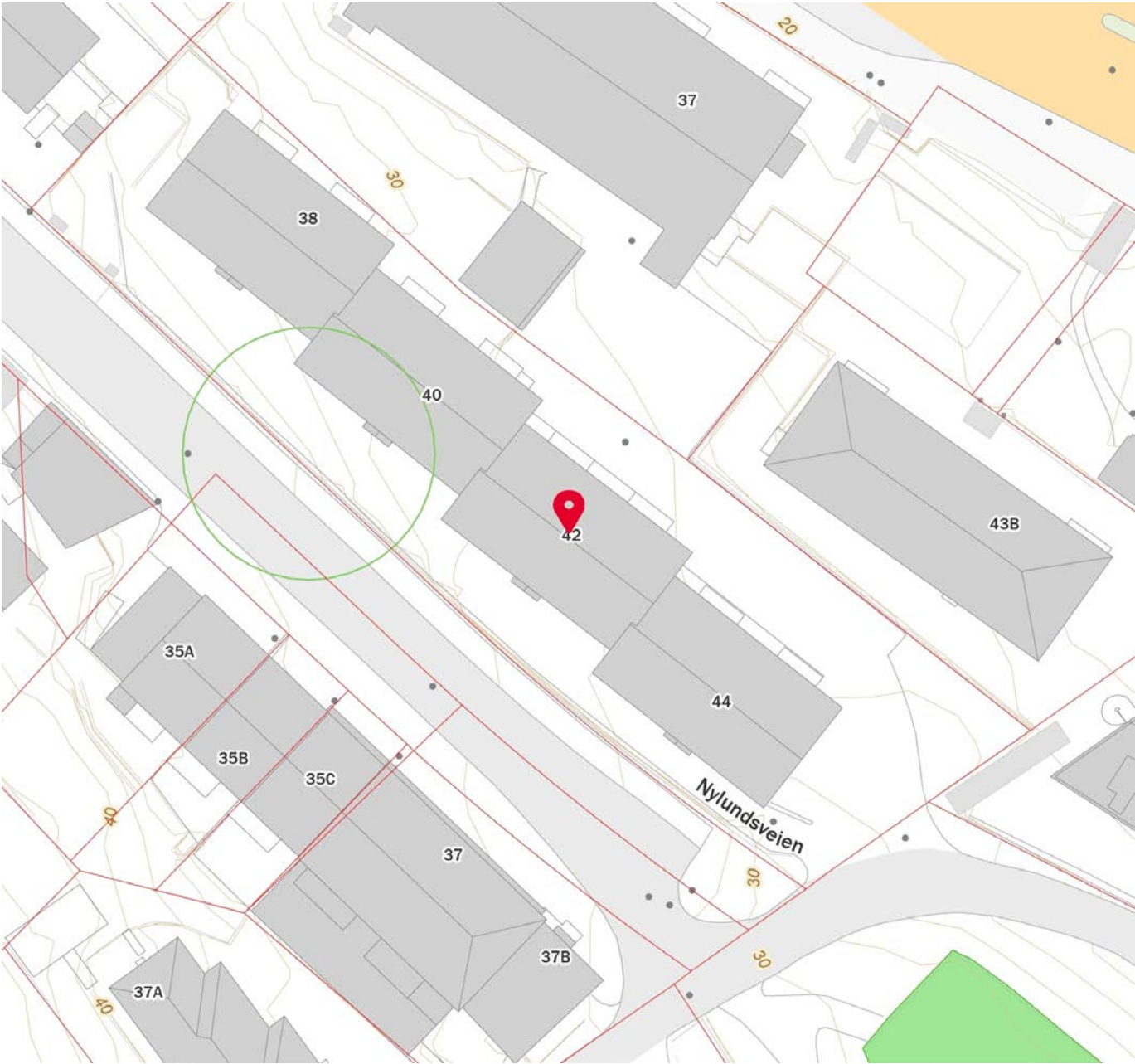
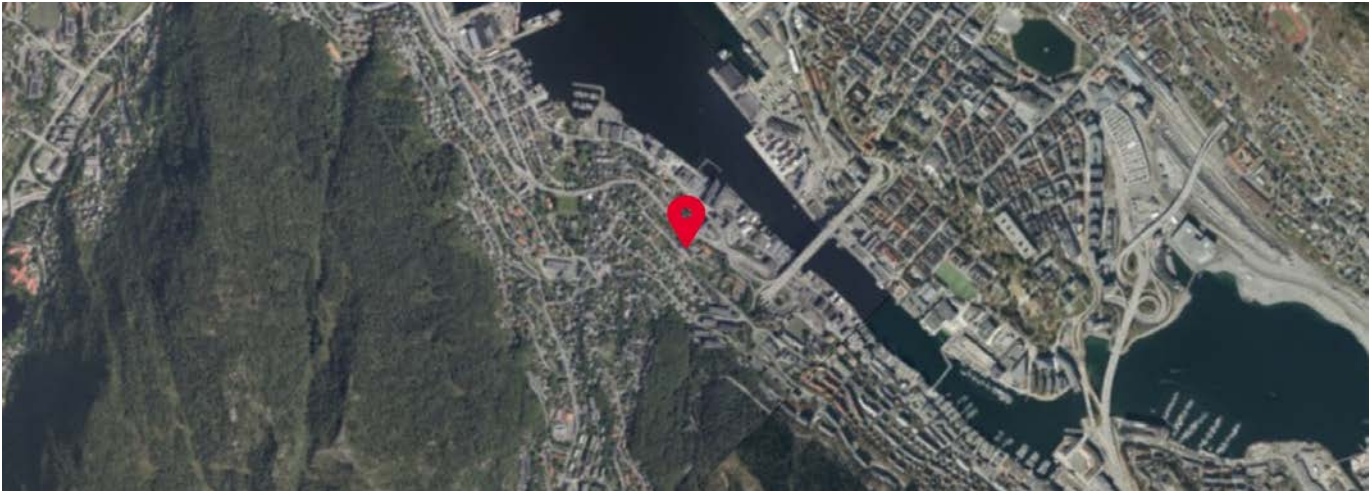


0% 60%

- Frydenbø
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

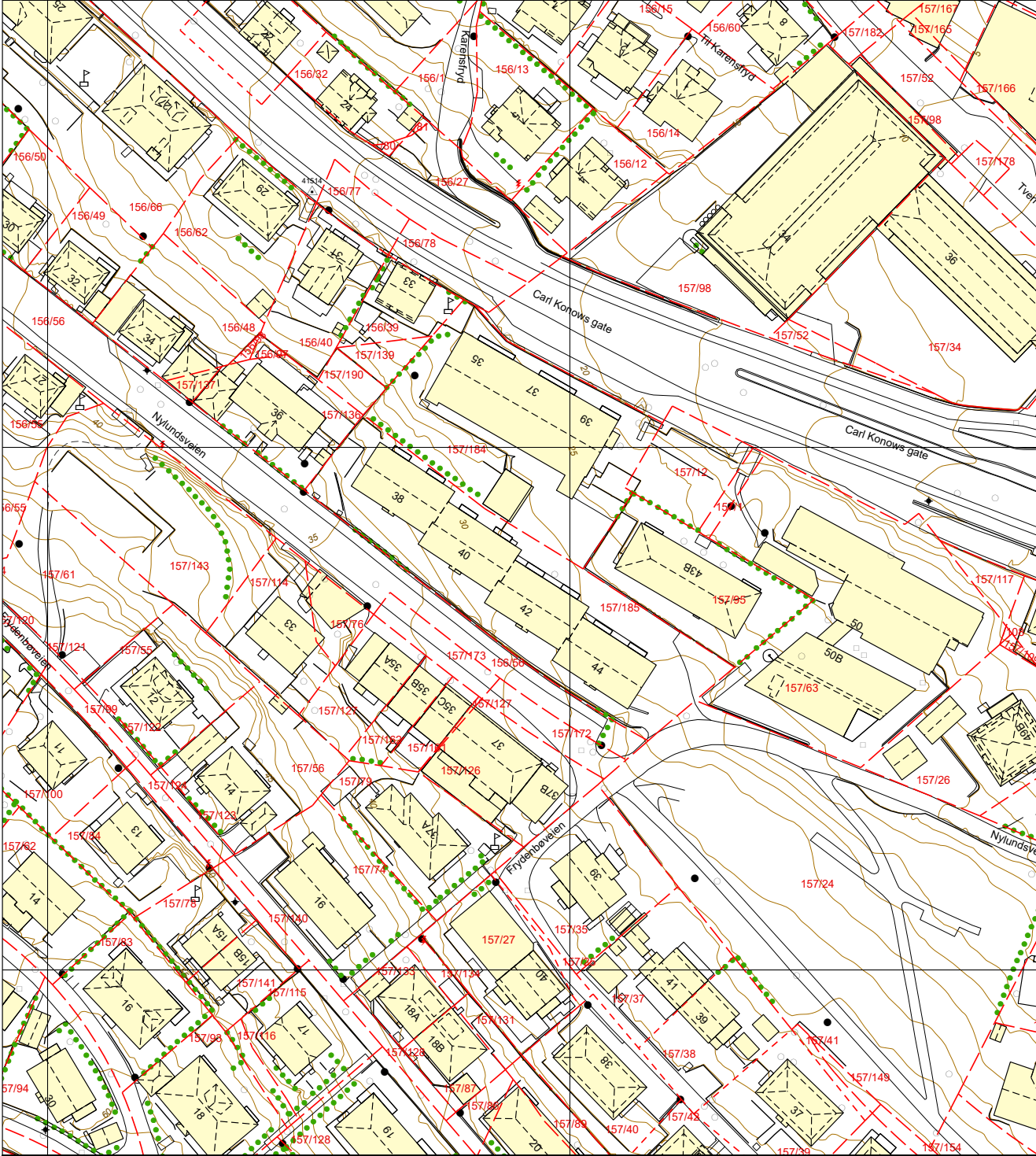
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1 000

Dato: 19.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/185/0/0

Adresse: Nylundsveien 42 m.fl.

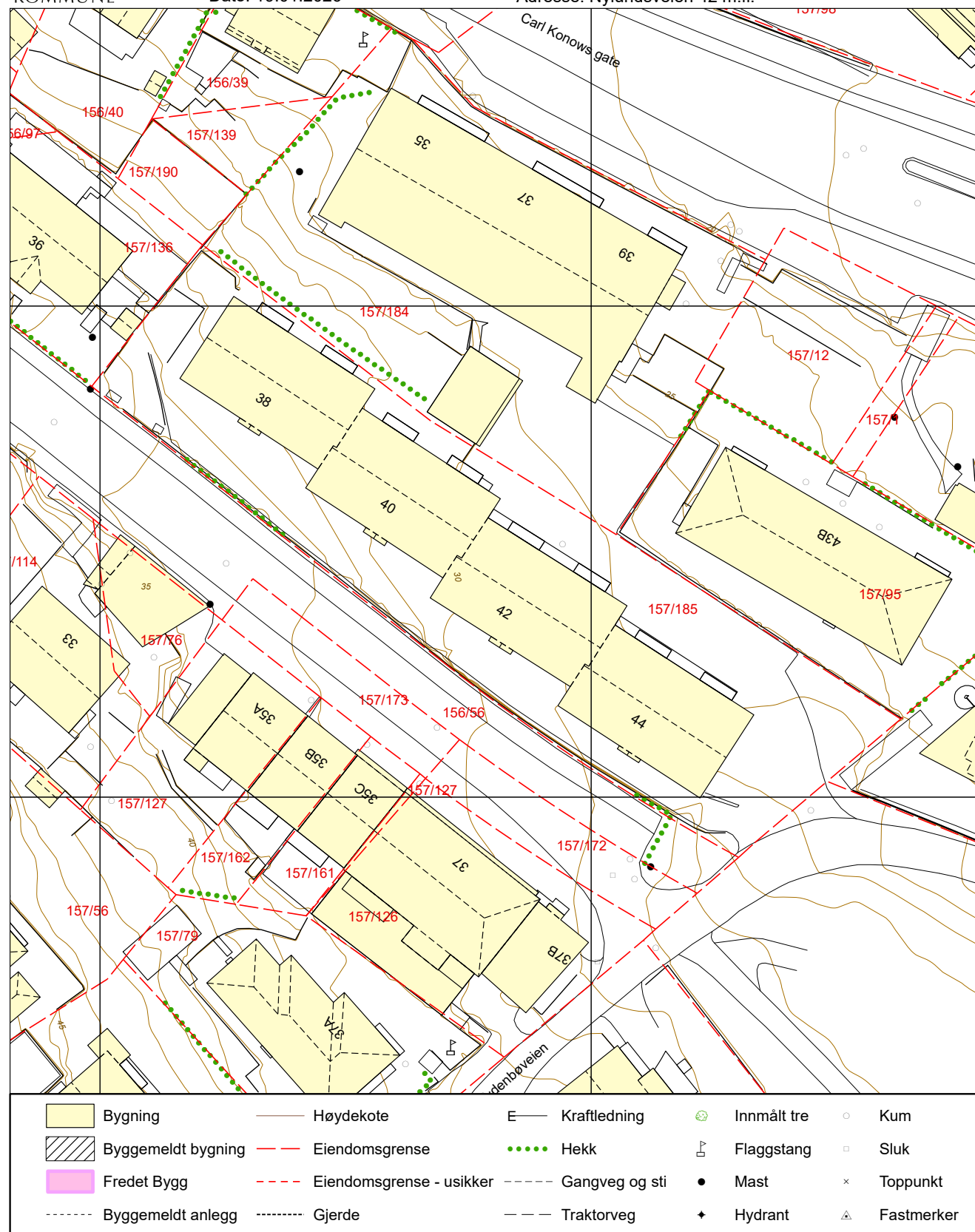


 Bygning	 Høydekote	 Kraftledning	 Innmålt tre	 Kum
 Byggemeldt bygning	 Eiendomsgrense	 Hekk	 Flaggstang	 Sluk
 Fredet Bygg	 Eiendomsgrense - usikker	 Gangveg og sti	 Mast	 Toppunkt
 Byggemeldt anlegg	 Gjerde	 Traktorveg	 Hydrant	 Fastmerker



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/185/0/0
Adresse: Nylundsveien 42 m.fl.



**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38 – 40 - 42 – 44**

Hensikten til husordensreglene er å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet. Husordensreglene har også til hensikt å verne eiendommen og fellesarealene og å bevare et helhetlig preg på eiendommen. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektene som til en hver tid gjelder for sameiet.

Alle seksjonseiere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene.

Hver seksjonseier skal påse at info-mappen alltid følger leiligheten, både ved salg og utleie.

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.
Etter kl. 23.00 skal det være ro og orden i huset. Beboere som ønsker å ha fest i leiligheten, skal på forhånd varsle nærmeste naboer og husets øvrige beboere.
Mellom kl. 21.00 om kvelden og kl. 07.30 om morgenen, og på søn- og helligdager er det ikke tillatt med banking og støyende oppussing.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av leiligheten, og har også ansvar for egen innboforsikring.

Hver enkelt seksjonseier skal passe på at det finnes minst ett brannslukningsapparat/evt. en brannslange og en eller flere røykvarslere i sin leilighet. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseiere er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på altan, garasjer, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer.

Sameiet abonnerer på grunnpakken i Canal digital. Kostnadene i grunnpakken ligger inne i fellesutgiftene. Den enkelte sameier kan abonnere på en utvidet pakke som en da selv betaler kostnadene for.

1.7.Grilling på altaner.

Grilling på altanen er tillatt så sant det brukes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfaren. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Altanene ligger veldig nært hverandre. Følgelig må en tenke på at matos, røyk og lukt kan sjenerer andre som sitter på sine altaner. I tillegg ligger altanene nært opp til stuevinduer og ett av soveromsvinduene til naboene.

En må heller ikke sjenerer andre med høylytt snakking/støy, og en må overholde reglene for ro og orden etter kl. 23.00.

2. Utleie eller lån av leiligheten

2.1 Ansvar

Både seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som seksjonseieren overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseieren er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

Seksjonseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av husordensreglene og vedtektene ved overtakelsen av leieforholdet.

Ved utleie av leiligheten er den enkelte seksjonseier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

2.2 Godkjenning av leietaker

Ved utleie av leiligheten, skal styret godkjenne leietaker.

3. Bruk av fellesarealer innvendig

3.1 Trappeoppganger

På grunn av brannsikkerhet skal det ikke oppbevares gjenstander i gangen ved utgangsdøren eller i trappeoppgangene. Sykler, barnevogner eller andre gjenstander skal settes ned i kjelleren slik at de ikke hindrer ferdsel. Det er også viktig at gangene har fri passasje ved evt. behov for sykebil med bære.

3.2 Kjellerganger

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert for lagringsformål, som f.eks. trappeoppgangen.

3.3 Tilfluktsrom

I tilfluktsrommet oppbevares gjenstander som er felles for oppgangen (hagemøbler, krukker til planting o.l.). Her kan det også, i enkelte tilfeller, stå sykler.

3.4 Loftet

Tørkeloftdelen brukes bare til tørking av klær, og her kan en derfor ikke lagre noen private gjenstander. På gangen(i innhukkene) utenfor bodene kan en lagre private gjenstander som en skal bruke senere. Disse tingene må være merket med seksjonsnummer. Gjenstander som ikke er merket, kan ved felles opprydding, bli kastet uten varsel. Det er viktig å holde det ryddig og fint der, da dette letter arbeidet for de som vasker. Det er heller ikke meningen at dette arealet skal brukes til lagring av gjenstander som skal kastes. Ved flytting må hver seksjonseier passe på å ta med alle eiendeler som er lagret på fellesarealene. Egen informasjon om bruken av fellesarealene er også oppslått i oppgangene.

3.5 Barns lek

Trappeoppganger og øvrige fellesrom må ikke brukes av barn til lek.

3.6 Røyking

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger

3.7 Tørking av klær

Klesvask som henger til tørk på loftet tas ned med en gang klærne er tørre for ikke å være til sjenanse for andre .

3.8 Felles vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i hus nr. 40. Inngangen til vaskeriet er på nedsiden av huset mot hovedveien, og ytterdøren her skal til en hver tid være låst. Hver leilighet har egen nøkkel til denne inngangen. På veggen inn til vaskeriet henger en tavle hvor en kan skrive seg opp for vasking. Regler for bruk- og rengjøring av fellesvaskeriet er slått opp i vaskeriet. Tidspunktene for når det er tillatt å vaske klær står i reglene. Samme tidspunkter gjelder også for vasking av klær i private maskiner den enkelte har i leilighetene sine.

3.9 Utstyr og verktøy

I rommet utenfor vaskeriet finnes en redskapsbod hvor alt utstyret er plassert. Dersom noen bruker verktøy fra denne boden, må dette settes tilbake på plass umiddelbart etter bruk. Det samme gjelder høytrykksspyleren.

4. Dører

4.1 Ytterdører, porttelefon, loft- og kjellerdører

Ytterdørene og dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting (uten tilsyn). Døren inn til bodene og inn til felles loft skal alltid holdes låst. Porttelefon har til hensikt å hindre at uvedkommende skal komme inn i bygningen. Hver beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke kjenner/ikke vet hvem er, ringer på den private

Vedlegg 1.2

porttelefonen, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.
Ønsker man å slippe loddselgere/andre selgere inn, skal man be om legitimasjon og forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

4.2 Sikringsskap

Dører til sikringsskapene skal alltid være låst.

4.3 Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må en gi beskjed til styret.

5. **Boss, papir og plast**

Boss, papir og plast skal til enhver tid håndteres i tråd med sameiets gjeldende regler og systemer.

6. **Bruk av fellesareal utvendig**

6.1 Felles parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser disponeres av eiendommens beboere i fellesskap. Parkering skal skje i oppmerkede felt, og parkeringstillatelsen må alltid være synlig i frontruten for å hindre borttauing. En må ikke parkere til hinder for syke- og brannbil. Parkering langs gjerdet nedenfor hus nr. 44 er forbudt.

6.2 Kjøring/parkering

Kjøring og parkering av motorkjøretøy på sameiets inngangsparti (området med belegningsstein) er forbudt med unntak av nødvendig henting/ bringing, syketransport og legebesøk.
Området med belegningsstein er ikke parkeringsplass for motorkjøretøyer.

6.3 Vasking av biler og sykler

Biler og sykler kan vaskes og rengjøres på nedsiden av blokken. Her er det sluk slik at vannet kan renne unna. Det er viktig å rengjøre plassen etter at vaskearbeidet er ferdig.

6.4 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantning må vernes, og det må være forståelse for at det er uheldig å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.
Bedene stelles ved dugnad.

6.5 Lufting av hunder

Sameiets fellesareal, som belegningssteinen ved inngangspartiet, plener og bed, skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.
Hunder skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkel seksjonseiers eiendom.

7. **Dugnad**

Vedlegg 1.2

7.1 Dugnad

Det avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år- en om våren og en om høsten. Styret har ansvar for å organisere dugnaden. Innkalling til dugnad gis skriftlig, og så langt råd er, med en til to ukers varsel. Kortere varsel kan, på grunn av værforholdene, noen ganger være nødvendig.

Hver seksjonseier betaler inn kr. 100,- til dugnad pr. mnd. pr. år Dette beløpet ligger inne i fellesutgiftene. Innbetalte dugnadspenger refunderes skattefritt når en stiller på dugnad.

7.2 Felles vedlikehold

Det er viktig at beboerne stiller på dugnad slik at vi kan ta godt vare på eiendommen og få den til å framstå som pen og godt vedlikeholdt.

7.3 Rengjøring av altaner

Altanene rengjøres en gang i året. Dette gjøres om våren. (NB. ikke bruk høytrykksspyler fordi verken maling eller treverk tåler trykket).
Styret henger opp oppslag om tidspunkt og frist for rengjøringen. Den enkelte oppgang oppfordres til å organisere arbeidet innbyrdes på en rasjonell måte. Hver seksjonseier er ansvarlig for at sin altan blir rengjort innen oppsatt tid.

8. **Ansvarsforhold**

8.1 Husordensreglene

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som seksjonseieren svarer for.

8.2 Skader på eiendom

Seksjonseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av seksjonseieren (gjester, håndverkere med flere).

8.3 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

9. **Brudd på husordensregler**

Her vises til § 6 i vedtektene

V E D T E K T E R
for
Sameiet Nylundsveien 38 – 40 – 42 - 44
org. nr. 992 806 575

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 10.07.2023

1. Sameiet

1-1 Eiendommen -formål

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 157 bnr 185 i Bergen kommune med påstående bygninger og ble opprettet ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring den 7. juli 1983. Hver av seksjon 1-24 eier i tillegg 1/39 av gnr. 157 bnr. 12 som består av en lekeplass. Resten av gnr 157 bnr 12 eies av sameierne i Sameiet Carl Konowsgate 35, gnr 157 bnr 185.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

1-2 Organisering av sameiet

(1) Sameiet består av 4 hus i rekke på eiet tomt oppdelt i 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, snr 26. Snr. 26 består av 8 garasjeplasser. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

(2) Bruksenhetene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

(3) Sameiebrøkene er:
Seksjon 1-24: 1/25 per seksjon, samlet 24/25.
Seksjon 25: 1/225
Seksjon 26: 8/225

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Egen seksjon

(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre annet følger av lov eller disse vedtekter.

(2) Salg eller utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og skriftlig søknad skal sendes styret minst 14 dager før ny eier skal overta eller leier skal flytte inn. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Utleie av enkeltrom krever ikke godkjenning.

(3) Ved utleie er sameier ansvarlig for at leier følger sameiets regler for bruk av bruksenhet og fellesareal.

(4) Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet uten etter eierseksjonsloven § 22.

2-3 Garasje

(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin eierandel i garasjeseksjonen, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre annet følger av lov eller disse vedtekter.

(2) Sameiets øvrige sameiere har forkjøpsrett etter ansiennitet, til garasjeandeler som selges enkeltvis/ikke sammen med seksjonen. Forkjøpsretten utløses når styret mottar skriftlig melding om at garasjeandelen er solgt, med opplysning om pris og andre vilkår. Styret skal sørge for at de forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

(3) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 14 dager fra styret mottok melding om salg.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3.1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Felles rom i hvert enkelt hus disponeres av husets beboere i fellesskap. Felles vaskeri disponeres av eiendommens samtlige beboere.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet fastsetter vanlige husordensregler med alminnelig flertall. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Brukere av seksjonene kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret. Beboer som ønsker å holde husdyr skal sende skriftlig søknad til styreleder med underskrift av husets øvrige beboere.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) drift og vedlikehold av garasjeporter

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, garasjeporter, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles slik på sameierne:

a) Boligseksjoner: Samlet 292/300. Beløpet fordeles i forhold til areal, slik at seksjon 1-24 hver dekker 64/1586 og seksjon 25 dekker 50/1586 av boligseksjonenes andel.

b) Næringseksjon: Samlet 8/300. Beløpet fordeles slik at hver garasje dekker 1/8 av seksjonens andel av felleskostnader.

(2) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Andre kostnader som større vedlikeholdsarbeid kan kreves dekket gjennom kontant bidrag som fordeles etter fordelingsnøkkel med like beløp over en hensiktsmessig periode.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 26.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret bør representeres med ett medlem fra hvert hus.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Overlapping av styremedlemmer bør finne sted.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer, samt sekretær, kasserer og eventuelt dugnadsleder.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har bestemmelsesrett over alt som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan iverksette nødvendige reparasjonsarbeider dersom det på felles anlegg oppstår skader som straks må utbedres.

(2) Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen, herunder nødvendige innkjøp av materiell til vedlikeholdsarbeider som kan utføres på dugnad.

(3) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styreleder. Er styreleder ikke til stede, skal styret velge en møteleder.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når 3 av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

7-5 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

8. Sameiermøtet

8-1 Innkalling og avholdelse

(1) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

(3) Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og revisor
- godtgjørelse til styre og revisor

(4) Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

8-2 Vedtak

(1) Ved avstemming regnes flertall etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir 1 stemme.

(2) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Eierne av garasjer i felles seksjon nr. 26 har bare stemmerett når det gjelder forhold som vedrører seksjonen. I slike tilfeller representerer hver garasje en stemme.

(4) Når der gjelder forhold som vedrører grøntareal eid i fellesskap med sameiet Carl Konowsgate 35, har seksjonene nr. 1 til og med 24 stemmerett.

8-3 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-1 (3) i vedtektene, kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.
- i) endret bruk av seksjon nr. 25

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Diverse bestemmelser

9-1 Ugildhet (inhabilitet)

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-3 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

9-3 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6275

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6275>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Støy 2
7. Si opp vaktmester/renhold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) leder møtet.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Det foreslås at Heidi Trovåg velges til å signere protokollen etter møtet.

Forslag til vedtak

Heidi Trovåg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6275 Revisjonsberetning 2023.pdf
- 2. 6275 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Dette er i tråd med vedtatt budsjett, men 20 000 kr mer enn i fjor. Dette begrunnes med at styret har hatt unormalt mye ansvar og arbeid i forbindelse med rehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Støy 2

Forslag fremmet av:

Magnus Bredeli Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Slett forslag Støy.

Gjelder fremdeles et forslag om å få innført en form for forbud om støy

Denne blokken er så dårlig lydisolert at det går utover beboere som jobber turnus.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke at dagens husordensregler endres.

Forslag til vedtak

I husordensreglene under støy kan det føres opp et forbud mot bruk av oppvaskemaskin, vaskemaskin til etter kl 12 alle dager i året

Sak 7

Si opp vaktmester/renhold

Forslag fremmet av:

Magnus Bredeli Haugland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på at utgiftene har økt må dette sløyfes for å spare penger.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det stemmes ned.

Sameiet har tidligere forsøkt med frivillig vask, men det fungerte ikke. Noen vasker og andre gjør det ikke. Styret må påse at vi har et tilfredsstillende renhold på våre fellesområder og da må vi leie inn firma til å ivareta dette. I tillegg kan ikke et sameie pålegge eierne en arbeidsplikt.

Forslag til vedtak

Alle beboere er pliktig til å delta i vask og renhold av fellesområder. F. eks at du har ansvar for trappehus, loft og kjeller hver 6 uke. Da holder det med at du en gang i løpet av uken din vasker alt som er nevnt ovenfor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Dåtland Kvinge

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Espeseth
- Gro Nordtveit

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44** som viser et underskudd på kr 4 984 464. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 25. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Dåtland Kvinge	Øvre Stadionvei 33
Styremedlem	Grethe Espeseth	Vilhelm Bjerknes' Vei 58 C
Styremedlem	Anita Tvedt Nordal	Nylundsveien 44
Styremedlem	Gro Nordtveit	Nylundsveien 44

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Sameiet består av 25 seksjoner.
Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992806575, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 185

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

- Styret har hatt stor møtevirksomhet i forbindelse med rehabiliteringen av sameiet. Dette har vært en meget tidkrevende prosess for styret som har hatt ansvar for å følge opp både Obos og Sårheim. Rehabiliteringen av sameiet har vært, og er et stort prosjekt som styret har hatt stort fokus på i inneværende styreperiode. Det har vært mye mail-korrespondanse, telefoner og kommunikasjon på Vibbo for å holde eiere og leietakere oppdaterte i prosessen. Uten rådgivning fra Obos Forvaltning, og Obos Prosjekt, hadde rehabiliteringen blitt meget vanskelig for styret å gjennomføre. Styret og Obos har måttet rådføre seg med advokater på grunn av krevende spørsmål fra flere eiere. Dette har vært et fordyrende ledd i rehabiliteringen.
- Antall møter vedrørende rehabiliteringen: 2 beboermøter (Tollboden og hos Obos). Antall byggemøter ifbm rehabiliteringen er per dags dato 11.
- Møter med Obos prosjekt, både fysiske møter og telefonmøter: 7
- Fra April-23 til og med mai-24 er det avholdt 14 styremøter.
- Dugnad ble avholdt i mai -23
- Styret har innhentet anbud fra leverandører på fiber for å utbedre nettet i sameie, og har signert avtale med Telenor. Arbeid med installering av fiber vil starte mai 2024.
- Installasjon av redningslinjer fra Teknisk Industrivern: Prosessen ble påbegynt og redningslinjer innkjøpt, men videre arbeid med å henge opp redningslinjene er blitt satt på vent i påvente av ferdigstilling av rehabiliteringen og forsterking av vinduskarmer.
- Feier har utført feiing av pipene i sameiet.
- Styret har vært i kontakt med kommunen vedrørende vann som renner inn i garasjene. Dette arbeidet fortsetter styret med videre, da denne saken ikke enda er konkludert.

Styret velger å trekke seg etter årsmøtet, og foreslår å overlate styreledelse til et eksternt firma, «Styre og Ledelse». Dette er en profesjonell aktør som jobber med styreledelse over hele landet.

Fremtidige planer:

- Bunnledning må byttes ut i løpet 3 år. Dette er dokumentert fra Vitek.
- Sluker og rør innvendig må sjekkes for å se om disse også må utbedres pga husets alder.
- På sikt må gamle sikringsskap byttes ut. Dette må hver eier selv bekoste.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 698 320.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettert med kr 6500.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44.

Lån

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 1000 kr i økning på felleskostnader fra mar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
ORG.NR. 992 806 575, KUNDENR. 6275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 094 434	886 843	933 000	1 661 000
Andre inntekter	3	11 633	34 560	5 000	2 805 000
SUM DRIFTSINNT EKTER		1 106 067	921 403	938 000	4 466 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-12 633	-8 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-55 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 769	-4 551	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-62 285	-59 890	-63 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-261 706	-84 606	-25 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-5 189 032	-180 524	-470 000	-9 079 000
Forsikringer		-110 645	-95 846	-105 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-4 666	-4 269	-6 000	-6 500
Energi/fyring		-37 756	-37 224	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 372	-143 049	-150 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-168 973	-216 629	-260 100	-253 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 077 075	-894 221	-1 222 100	-10 150 600
DRIFTSRESULTAT		-4 971 008	27 182	-284 100	-5 684 600
FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 673	13 942	0	0
Finanskostnader	12	-37 130	0	0	-660 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 457	13 942	0	-660 000
ÅRSRESULTAT		-4 984 464	41 124	-284 100	-6 344 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	41 124		
Fra opptjent egenkapital		-702 185	0		
Udekket tap		-4 282 279	0		

SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
ORG.NR. 992 806 575, KUNDENR. 6275

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 280	0
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 324	40 998
Driftskonto OBOS-banken		1 961 391	375 358
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 566
Sparekonto OBOS-banken		383 784	373 669
Innestående i andre banker		56 703	56 562
SUM OMLØPSMIDLER		2 454 482	848 188
SUM EIENDELER		2 454 482	848 188

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		0	702 185
Udekket tap	13	-4 282 279	0
SUM EGENKAPITAL		-4 282 279	702 185

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 980 599	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 980 599	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	19 809	22 739
Leverandørgjeld	1 698 646	109 997
Skyldige offentlige avgifter	0	2 169
Påløpte renter	21 035	0
Påløpte avdrag	16 672	0
Annen kortsiktig gjeld	0	11 098
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 756 162	146 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 454 482	848 188
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, 24.04.2024
Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Marianne Dåtland Kvinge /s/ Gro Nordtveit /s/ Grethe Espeseth /s/

Anita Tvedt Nordal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	851 520
Kabel-TV	157 100
Garasjeleie	25 872
Vedlikeholdsfond	24 000
Leie	22 562
Strøm elbil	12 500
Strøm fryseboks	880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 094 434

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 760
Brannslukker	1 098
Felleskostnader	7 375
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	11 633

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 769.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-214 106
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 600
SUM KONSULENTHONORAR	-261 706

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Intern prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-325 000
Hovedentreprenør, Byggmester Harald Sårheim AS	-4 790 270
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 115 270
Drift/vedlikehold bygninger	-70 895
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 067
Kostnader dugnader	-801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 189 032

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 666

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 173
Vaktmestertjenester	-145 119
Snørydding	-7 446
Andre fremmede tjenester	-3 427
Kontor- og datarekvisita	-719
Trykksaker	-1 215
Andre kontorkostnader	-293
Porto	-540
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 973

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 716
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 115
Renter bank	141
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	168
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 533
SUM FINANSINNTEKTER	23 673

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 130
SUM FINANSKOSTNADER	-37 130

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt i år	19 401	
		-4 980 599
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 980 599

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89709739. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.24
Selskapsnummer: 6275 Selskapsnavn: Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1

Valg av møteleder

Alexander Lilleskare er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2

Valg av protokollvitne

Heidi Trovåg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Støy 2

I husordensreglene under støy kan det føres opp et forbud mot bruk av oppvaskemaskin, vaskemaskin til etter kl 12 alle dager i året

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Si opp vaktmester/renhold

Alle beboere er pliktig til å delta i vask og renhold av fellesområder. F. eks at du har ansvar for trappehus, loft og kjeller hver 6 uke. Da holder det med at du en gang i løpet av uken din vasker alt som er nevnt ovenfor.

☐ For

☐ Mot

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Dåtland Kvinge

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Grethe Espeseth

☐ Gro Nordtveit



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Organisasjonsnummer: 992806575
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 09:00 til 8. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) leder møtet.

Forslag til vedtak:
Alexander Lilleskare er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det foreslås at Heidi Trovåg velges til å signere protokollen etter møtet.

Forslag til vedtak:
Heidi Trovåg er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Dette er i tråd med vedtatt budsjett, men 20 000 kr mer enn i fjor. Dette begrunnes med at styret har hatt unormalt mye ansvar og arbeid i forbindelse med rehabiliteringen.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Støy 2

Fremmet av: Magnus Bredeli Haugland

Slett forslag Støy.

Gjelder fremdeles et forslag om å få innført en form for forbud om støy

Denne blokken er så dårlig lydisolert at det går utover beboere som jobber turnus.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke at dagens husordensregler endres.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 2
Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Si opp vaktmester/renhold

Fremmet av: Magnus Bredeli Haugland

Med tanke på at utgiftene har økt må dette sløyfes for å spare penger.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det stemmes ned.

Sameiet har tidligere forsøkt med frivillig vask, men det fungerte ikke. Noen vasker og andre gjør det ikke. Styret må påse at vi har et tilfredsstillende renhold på våre fellesområder og da må vi leie inn firma til å ivareta dette. I tillegg kan ikke et sameie pålegge eierne en arbeidsplikt.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3
Antall stemmer mot vedtaket: 17
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Dåtland Kvinge (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Dåtland Kvinge

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Grethe Espeseth (17 stemmer)
Gro Nordtveit (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Espeseth
Gro Nordtveit

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Alexander Lilleskare /s/
Protokollvitne: Heidi Trovåg /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

Organisasjonsnummer: 992806575
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Møterommet i sameiet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marianne Kvinge er valgt.
✔ Vedtatt. Forslag vedtatt med 9 stemmer.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✔ Vedtatt. Forslag vedtatt med 9 stemmer.

3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen er Anita Tvedt Nordal valgt. Som protokollvitne er Erik Orrestad og Thomas Moine valgt.
✔ Vedtatt. Forslag vedtatt med 9 stemmer.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✔ Vedtatt. Forslag vedtatt med 9 stemmer.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
✔ Vedtatt. Forslaget vedtatt med 9 stemmer.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.
✔ Vedtatt. Forslag vedtatt med 9 stemmer.

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Bertil Sivertsen presenterer seg som kandidat til styreleder.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Innstilling

Styret foreslår Bertil Sivertsen som ekstern styreleder. Han har erfaring fra tidligere styreverv, og har meget gode kvalifikasjoner for å inneha vervet som styreleder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bertil Sivertsen

Antall stemmer Sivertsen: 9

Følgende stilte til valg:
Bertil Sivertsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Khebat Mesti
Erik Orrestad

Antall stemmer Orrestad: 9
Antall stemmer Mesti: 9
Antall stemmer Moe: 1

Følgende stilte til valg:

Khebat Mesti
Jonas Moe
Erik Orrestad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Nordtveit

Antall stemmer Nordtveit: 8

Følgende stilte til valg:
Gro Nordtveit

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Marianne Dåtland Kvinge /s/

Protokollfører: Anita Tvedt Nordal /s/

Protokollvitne 1: Erik Orrestad /s/

Protokollvitne 2: Thomas Moine /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6275
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Møterommet i sameiet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Kvinge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er [Navn] valgt. Som protokollvitne er [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6275 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Bertil Sivertsen presenterer seg som kandidat til styreleder.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Innstilling
Styret foreslår Bertil Sivertsen som ekstern styreleder. Han har erfaring fra tidligere styreverv, og har meget gode kvalifikasjoner for å inneha vervet som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bertil Sivertsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Orrestad
- Jonas Moe

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Gro Nordtveit

Styrets årsrapport	
ÅRSRAPPORT STYRET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44	
04.2024 – 04.2025	
Styrets arbeid siste år:	
Styret har hatt stor møtevirksomhet i forbindelse med rehabiliteringen av sameiet. Dette har vært en meget tidkrevende prosess for styret som har hatt ansvar for å følge opp både seksjonseiere / leietakere, Obos og Sårheim. Rehabiliteringen av sameiet har vært, og er et stort prosjekt som styret har hatt stort fokus på i innværende styreperiode. Det har vært mye mail-korrespondanse, telefoner og kommunikasjon på Vibbo for å holde eiere og leietakere oppdaterte i prosessen. Uten rådgivning fra Obos Forvaltning, og Obos Prosjekt, hadde rehabiliteringen blitt meget vanskelig for styret å gjennomføre.	
Det har vært utfordrende å få ferdigstille prosjektet da feil og mangler har tatt lang tid å få utbedret. Det har vært tidkrevende for styret å se til at alt arbeid er utført tilfredsstillende. Arbeidet er fremdeles pågående, og vil forhåpentligvis ferdigstilles i løpet av kort tid.	
Styret har hatt arbeid med flere forsikringssaker i sameiet.	
Styret har det siste året ønsket å trekke seg over en tid grunnet stor arbeidsmengde, men dette har ikke vært mulig grunnet manglende ferdigstillelse av prosjekt, samt liten interesse for styreverv hos eierne i sameiet. Styret ønsker profesjonell styreledelse grunnet mer komplekst lovverk og oppfølging av regler for bygg. Ekstern styreleder vil ha juridisk kompetanse for å sikre kvalitet i styrearbeidet. Styret ser på det som positivt å få inn en styreleder som har kompetanse og erfaring med styrearbeid, og kan utføre oppgavene et sameie har behov for, på en profesjonell måte. Styret ser positivt på en sammensetning med profesjonell styreleder, og to interne styremedlemmer.	
Det er flere fordeler med ekstern styreledelse:	
• Profesjonalitet i styrearbeidet • Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag • Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere • Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver • Effektivitet i arbeidet	
Møtevirksomhet:	
Styremøter i perioden: 12	
Byggemøter: 14	
Møter vedrørende rehabiliteringen hos Obos: 3	
Flere møter og befaringer vedr. Avløpsrør (Olimb, Åsane rør, Rørhab).	
Utallige telefonmøter med Obos, Sårheim, seksjonseiere og leietakere ifbm rehabiliteringen.	
Møter med kommunen vedr. Vann som renner inn i garasjen. Det er montert en kant for å avlede vannet fra garasjene. Nytt styre må jobbe videre med saken.	
Befaringer og møter vedrørende diverse forbedringer og utbedringer i sameiet som redningslinjer, gartnertjenester og fiber.	

Styret innhentet anbud fra leverandører på fiber for å utbedre nettet i sameie, og har signert avtale med Telenor. Installering av fiber ble ferdigstilt tidlig sommer -24.	
Installasjon av redningslinjer fra Teknisk Industrivern er ferdigstilt.	
Fremtidige planer:	
Avløpsrør og bunnledning må byttes ut i løpet av kort tid. Dette er dokumentert fra Rørhab. Nytt styre må ta denne prosessen videre. Det er meget viktig at dette arbeidet prioriteres i 2025/2026, da bunnledningene er gamle. Sluker og innvendige rør må også sjekkes for å se om disse må utbedres grunnet byggets alder.	
Gamle sikringsskap bør byttes ut. Dette må hver eier selv bekoste.	
Lekkasjesikringer bør installeres ved alle varmtvannstanker. Dette må hver eier selv bekoste.	
Lekkasje i vegg på loft i nr. 44 må utbedres.	

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 550 840	1 094 434	1 661 000	1 446 000
Vaskeri	10	4 600	2 760	5 000	5 000
Andre inntekter	3	2 887 150	8 873	2 800 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 442 590	1 106 067	4 466 000	1 451 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 051	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-90 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 026	-4 769	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 585	-62 285	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-118 832	-261 706	-300 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-6 172 920	-5 189 032	-9 079 000	-79 000
Forsikringer		-118 098	-110 645	-121 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-4 430	-4 666	-6 500	-8 000
Energi/fyring		-44 862	-37 756	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 781	-157 372	-160 000	-166 000
Andre driftskostnader	11	-170 534	-168 973	-253 600	-262 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 952 119	-6 077 075	-10 150 600	-879 840
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		-2 509 529	-4 971 008	-5 684 600	571 160
Innbetalt andel fellesgjeld		2 055 768	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-453 761	-4 971 008	-5 684 600	571 160
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 578	23 673	0	0
Finanskostnader	13	-511 302	-37 130	-660 000	-1 127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-475 724	-13 457	-660 000	-1 127 000
ÅRSRESULTAT		-929 485	-4 984 464	-6 344 600	-555 840
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-702 185		
Udekket tap		0	-4 282 279		
Fra annen egenkapital		-929 485	0		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 280
Forskuddsbetalte kostnader		40 740	43 324
Andre kortsiktige fordringer	14	225	0
Driftskonto OBOS-banken		891 759	1 961 391
Sparekonto OBOS-banken		397 654	383 784
Innestående i andre banker		0	56 703
SUM OMLØPSMIDLER		1 330 449	2 454 482
SUM EIENDELER		1 330 449	2 454 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-5 211 764	-4 282 279
SUM EGENKAPITAL		-5 211 764	-4 282 279
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 419 674	4 980 599
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 419 674	4 980 599
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 725	19 809
Leverandørgjeld		101 253	1 698 646
Påløpte renter		2 561	21 035
Påløpte avdrag		0	16 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 539	1 756 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 330 449	2 454 482
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2025
Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Marianne Dåtland Kvinge /s/ Gro Nordtveit /s/ Grethe Espeseth /s/

Anita Tvedt Nordal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 073 520
Garasje	32 608
Strøm El-bil	12 000
Strøm fryseboks	1 200
Lånekostnad I (Adm-avtale)	237 095
Kabel-TV	159 000
Felleskostnader	34 942
Vedlikeholdsfond	250
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	225
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 550 840

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	2 886 950
Nettinnbetalinger	200
SUM ANDRE INNETEKTER	2 887 150

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepengar	-5 575
Arbeidsgiveravgift	-13 476
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 051

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 832, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 026.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 651
OBOS Prosjekt AS	-85 181
SUM KONSULENTHONORAR	-118 832

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Intern prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-549 595
Hovedentreprenør, Byggmester Harald Sårheim AS	-5 190 108
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 739 703
Drift/vedlikehold bygninger	-347 006
Drift/vedlikehold VVS	-14 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 013
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 172 920

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 539
Feieavgift	109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 430

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	4 600
SUM INNTEKTER VASKERI	4 600
SUM VASKERI	4 600

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 259
Lyspærer og sikringer	-2 981
Vaktmestertjenester	-131 356
Renhold ved firmaer	-6 503
Snørydding	-2 968
Andre fremmede tjenester	-6 234
Trykksaker	-262
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 832
Andre kontorkostnader	-2 289
Porto	-800
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 534

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 220
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	391
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 967

SUM FINANSINNTEKTER	35 578
---------------------	--------

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-511 302
SUM FINANSKOSTNADER	-511 302

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	225
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	225

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 055 768
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 055 768

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2023	-5 000 000
Opplån i år	-3 700 000
Nedbetalt tidligere, Admin	0
Nedbetalt tidligere	19 401
Nedbetalt i år, Admin	2 055 768
Nedbetalt i år	205 157
	-6 419 674
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 419 674

Resultatanalyse 2024

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 550 840	1 661 000	110 160	7 %
Vaskeri	4 600	5 000	400	8 %
Andre inntekter	2 887 150	2 800 000	-87 150	-3 %
Sum driftsinntekter	4 442 590	4 466 000	23 410	1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 051	-10 000	9 051	-91 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 026	-5 500	-474	9 %
Forretningsførerhonorar	-65 585	-65 000	585	-1 %
Konsulenthonorar	-118 832	-300 000	-181 168	60 %
Drift og vedlikehold	-6 172 920	-9 079 000	-2 906 080	32 %
Forsikringer	-118 098	-121 000	-2 902	2 %
Kommunale avgifter	-4 430	-6 500	-2 070	32 %
Energi/fyring	-44 862	-60 000	-15 138	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-142 781	-160 000	-17 219	11 %
Andre driftskostnader	-170 534	-253 600	-83 066	33 %
Sum driftskostnader	-6 952 119	-10 150 600	-3 198 481	32 %
Driftsresultat før adm.avt				
	-2 509 529	-5 684 600	-3 175 071	56 %
Innbetalt andel fellesgjeld	2 055 768	0	-2 055 768	100 %
Driftsresultat	-453 761	-5 684 600	-5 230 839	92 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	35 578	0	-35 578	100 %
Finanskostnader	-511 302	-660 000	-148 698	23 %
Res. finansinnt./-kostnader	-475 724	-660 000	-184 276	28 %
Årsresultat				
	-929 485	-6 344 600	-5 415 115	85 %

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44** som viser et underskudd på kr 929 485. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 17. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 6275 Selskapsnavn: SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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.

aktiv.

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre