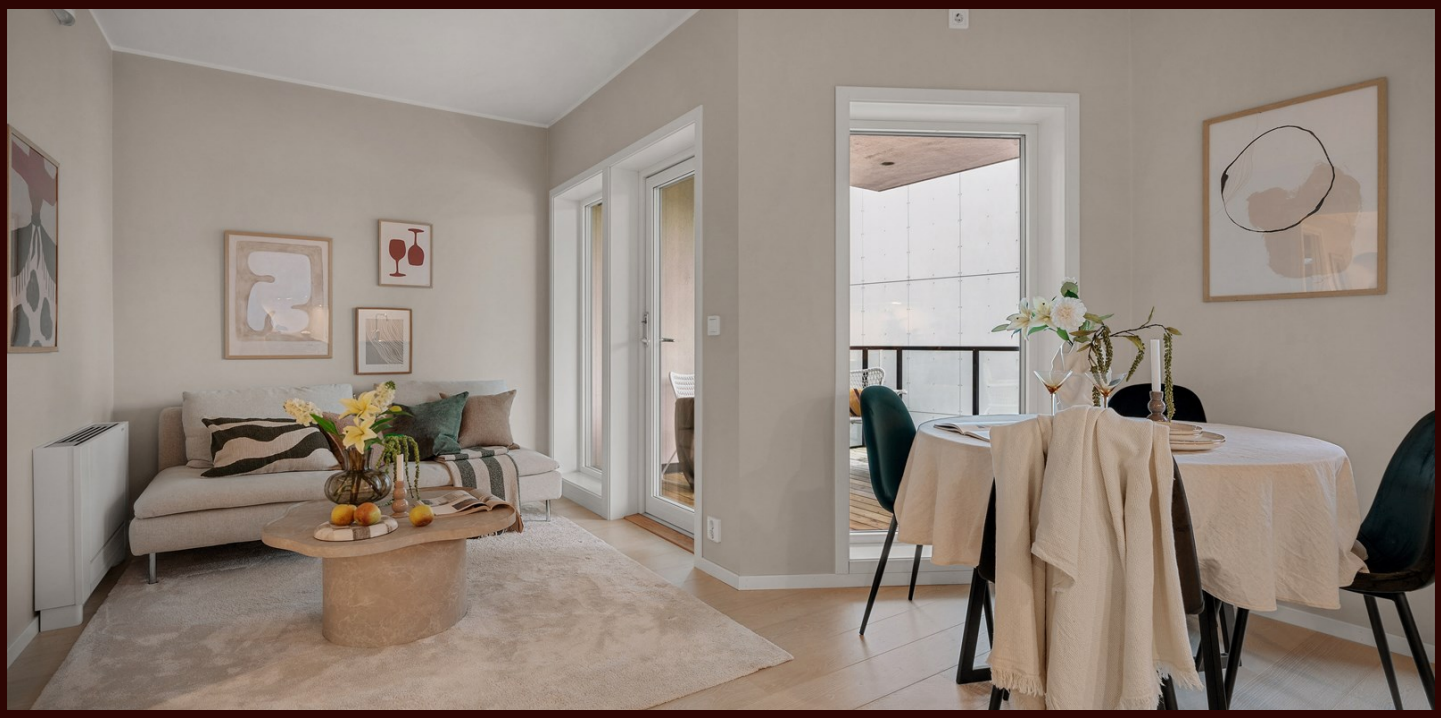
DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Myrdalsvegen 44E

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Myrdalsvegen 44 E, 5130 NYBORG

BERGEN kommune

gnr. 189, bnr. 437, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19983-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG8371

Autorisert foretak: Hordatakst - Odd Vallestad AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Vallestad

Medlem av NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hordatakst - Odd Vallestad AS

Innehaver Odd Vallestad har drevet som takstmann siden 2001
og er autorisert medlem i Nito og Norsk Takst.

Foretaket har opparbeidet seg en god posisjon i markedet og har en god kundemasse blant privatpersoner, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, advokater, Statens vegvesen og ulike kommuner i landet. Takstfirmaet har som målsetting å ha kundene i fokus. Kunder som kontakter oss skal føle seg trygge på at de blir sikret punktlighet og kvalitet.

Gjennom samarbeid med ulike takstfirma sikres kunnskaper om markedet og kvaliteten på utførte takstoppdrag. Dersom vi ikke har mulighet til å utføre et oppdrag skal vi hjelpe kunden med å finne noen som kan bistå.



Rapportansvarlig



Odd Vallestad

odd@hordatakst.no

997 99 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell leilighet:
Selveierleilighet i 2. etasje.
Adkomst via innvendig felles trappegang/heis.
Leiligheten består av entre/gang, bad/vaskerom,
1 soverom, stue/kjøkken og bod.
Leiligheten fremstår som lys og trivelig
med normal bruksslitasje på overflater.
Utgang til balkong på 11 m² fra stue/kjøkken.
Leiligheten har en ekstern bod i kjeller på 5 m².

Rapporter som gjelder leiligheter (aksje, andel eller seksjon) er rapporten begrenset til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur/ såle/ fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner
som etasjeskillere og bærevegger.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon/tekking:
Bygningen har flatt tak.
Yttertak er tekket med
takpapp/Sarnafil el.lignende.

Vinduer og dører:
Vinduer med isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Vinduer er beslått med aluminium utvendig.
Ytterdør, lyd/branndør mot felles svalgang.
Terrassedør: Dør med felt av isolerglass.

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca. 11 m².
Rekkverk av aluminium med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

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

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Hvite formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Innredning består av veggmontert toalett, dusjhjørne,
røropplegg for vaskemaskin og servant med møblement.
Avtrekk som en del av det balanserte ventilasjonssystemet.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i rustfritt stål.
Inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredningen med normal bruksslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Plastrør (rør i rør), med vannfordelerskap på bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Anlegg montert i bod.

Opplyst varmtvann fra fellesanlegg.
Opplyst vannbåren gulvvarme på bad.
Varmekonvektor i stue/kjøkken tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringskap i entre
Automatsikringer.
Strømmåler er i felles målerskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

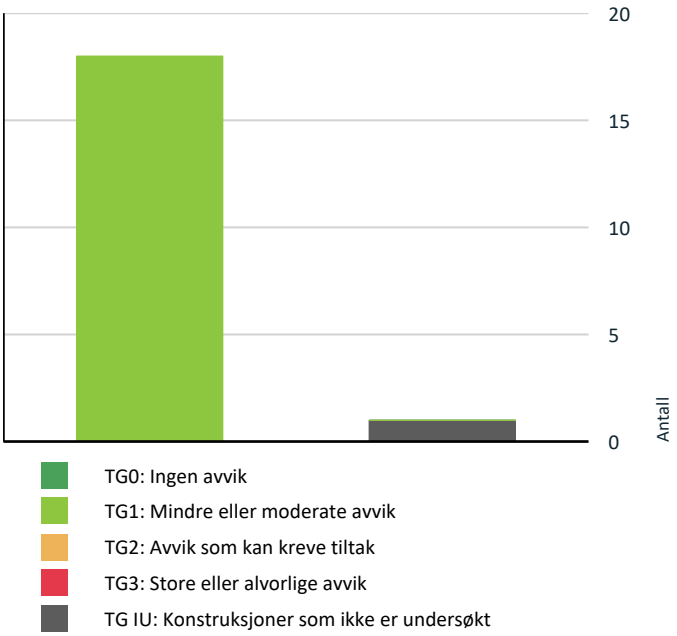
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

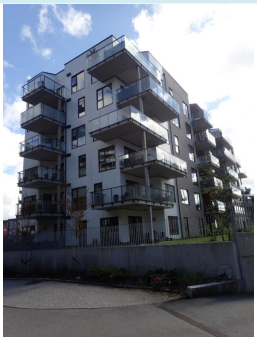
Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Vedlikehold
Normalt ettersyn og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Vinduer er beslått med aluminium utvendig.

TG 1 Dører

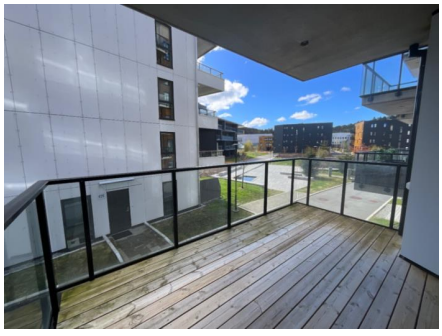
Beskrivelse

Ytterdør, lyd/branndør mot felles svalgang.
Terrassedør: Dør med felt av isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca. 11 m².
Rekkverk av aluminium med glassfelt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpresset dørblad i trekarmer.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom:
Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Innredning består av veggmontert toalett, dusjhjørne, røropplegg for vaskemaskin og servant med møblement.
Avtrekk som en del av det balanserte ventilasjonssystemet.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av veggmontert toalett, dusjhjørne,
røropplegg for vaskemaskin og servant med møblement.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk som en del av det balanserte ventilasjonssystemet.
Tilluft til våtrom via spalte under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking lar seg ikke utføre. Bad/vaskerom er en prefabrikkert baderomskabin.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i rustfritt stål.
Inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen med normal brukslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør), med vannfordelerskap på bad/vaskerom.



Vannfordelerskap på bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Anlegg montert i bod.



Anlegg montert i bod.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmekonvektor i stue/kjøkken tilkoblet fjernvarmeanlegg.



Varmekonvektor i stue/kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Opplyst varmtvann fra fellesanlegg.
Felles varmtvannssystem blir ikke kontrollert

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Sikringskap i entre

Tilstandsrapport

Automatsikringer.
Strømmåler er i felles målerskap.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

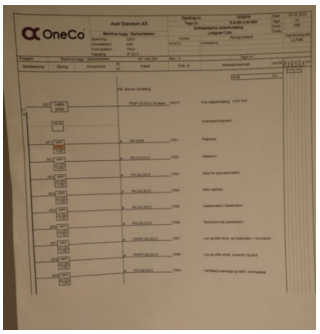
Inntak og sikringsskap

3. 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

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 utstyr, som kan utføre el-kontroll.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

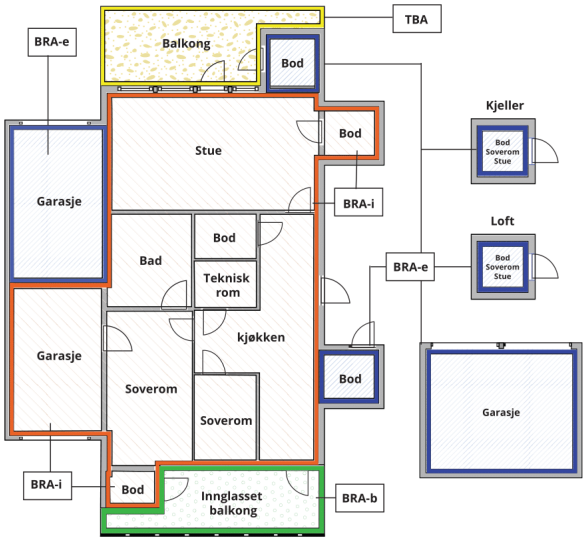
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	46			46	11
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**5**			**11**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod i fellesareal	

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

Internt bruksareal (BRA-i)
Ca arealer av rom:
- Entre/gang: ,7,6m².
- Sov 2: 9,4 m².
- Bod: 3,0 m².
- Bad/vaskerom: 4,3 m².
- Stue/kjøkken: 19,6 m².

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

(TBA):
Altan med utgang fra stue/kjøkken på ca. 11 m².

(BRA-e) Eksternt bruksareal :
Leiligheten har en ekstern bod i kjeller på 5 m².
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierforhold av eksterne boder.
Det er kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Odd Vallestad	Takstingeniør
	Gøran Nordli Hestetun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	437		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrdalsvegen 44 E

Hjemmelshaver
Hestetun Gøran Nordli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet midt i Åsane.
Gangavstand til fasiliteter som butikker, kjøpesentre mm.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.
Nærhet til turterreng med gode muligheter til fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt for sameiet.
Opparbeidet med veier, gangveier, grøntareal og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZG8371

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Norge,
Bergen Vest

Gjensidige

Egenerklæring

Myrdalsvegen 44E, 5130 NYBORG

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrdalsvegen 44E	Myrdalsvegen 44E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden mai 2023

Informasjon om selger

Selger

Hestetun, Gøran Nordli

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gøran Nordli Hestetun	**2026-05-07**

Identification

Gøran Nordli Hestetun

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gøran Nordli Hestetun	07/05-2026 16:28:22	BankID OIDC High

GARTNERLØKKEN

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Gartnerløkken 3

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

1. Beboelse

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

2. Støy

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

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

3. Bruk av balkong

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

GARTNERLØKKEN

4. Skader og forsikring

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

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

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

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

5. Søppel

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

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

6. Dyrehold

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

GARTNERLØKKEN

7. Brannvern

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

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

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

8. Låsing og vask

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

9. Parkering

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

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

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

GARTNERLØKKEN

10. Uteområdet

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

11. Brudd på ordensreglene

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

12. Endelig vedtak av husordensregler

Årsmøtet vedtar endelige husordensregler på kommende årsmøte med alminnelig flertall.

(Vedtatt på styremøte 18.04.2023 som midlertidige husordensregler)

VEDTEKTER
for Sameiet Gartnerløkken 3.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Gartnerløkken 3.

2. EIERFORHOLD

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

Sameiet består av 80 boligseksjoner.

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

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

3. FORMÅL

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

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

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og eller boder i garasjeanlegg som ligger i grunnen under eierseksjonssameiets eiendom. Slike evt. tinglyste rettigheter til p-plasser eller boder i anleggseiendommen kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del B2 – Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.
Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet.
Forretningsfører gis rett til å avkreve sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

<u>Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:</u>
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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

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

<u>Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:</u>

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

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

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

<u>Særskilt om anleggseiendom i grunnen for parkering:</u>
Det vil bli etablert en egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer i grunnen under Sameiene Gartnerløkken 1, 2 og 3.

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

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

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

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

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

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

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

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

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

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

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

9. ÅRSMØTET

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

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

9.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

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

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

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10. STYRET

10.1 Styret - oppgaver og myndighet

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

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

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

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

10.2 Valg av styre

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

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

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

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

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

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

12. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

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

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

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

13.2 Krav om fravikelse

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

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

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

14. DIVERSE

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

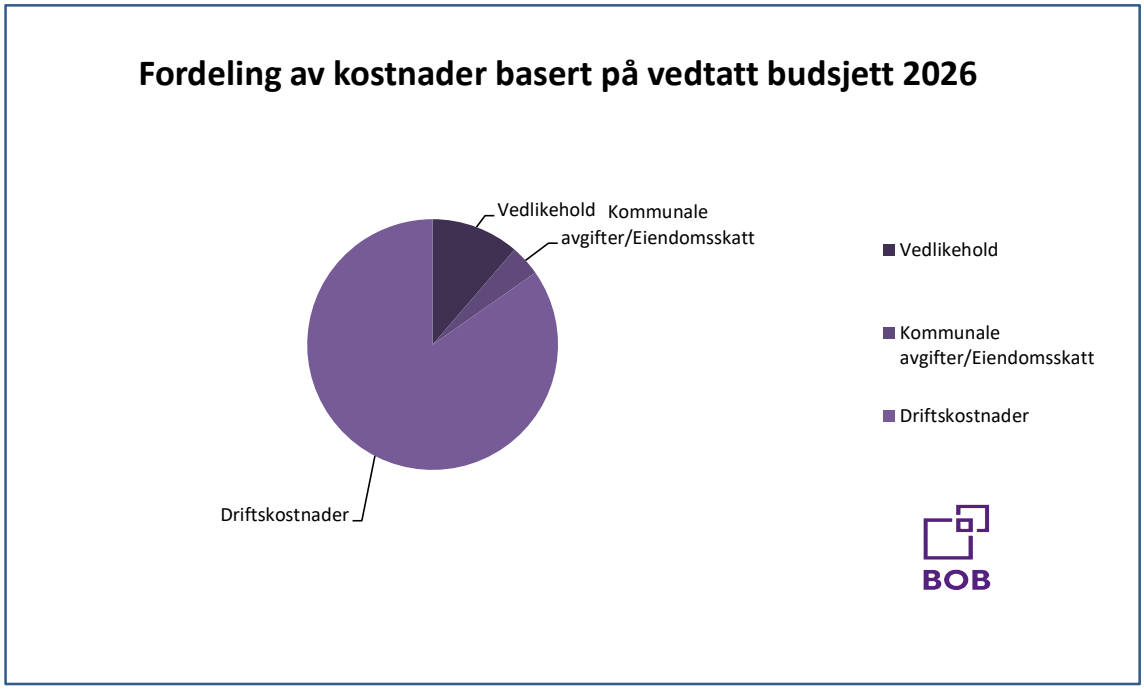
Særskilt om velforening eller lignende:
Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / sameier innenfor planområdet med planID 18190000, er Sameiet Gartnerløkken 1-3 forpliktet til å være medlem i velforeningen og overholde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

Særskilt om egenandeler:
Årsmøtet på Åsane Arena 18. april 2024 gjorde følgende enstemmige vedtak:
1. Dersom det oppstår en skade i en bruksenhet, f. eks en knust platetopp - og dette er innbefattet i Sameiets forsikring, skal skade inntil egenandel (EA) (pt kr 10.000,-) betales av seksjonseier og skaden administreres av den enkelte seksjonseier.
2. Dersom skaden beløper seg på et høyere beløp enn EA, kan dette meldes styret, som vil melde det inn som en skade som skal vurderes som et forsikringstilfelle på sameiets forsikringsavtale. Det som evt dekkes av forsikringen er da beløpet over avtalt EA.
(Det anbefales alle beboere om å ta kontakt med sine respektive forsikringsselskaper og tegne en innboforsikring som inneholder "bygningsdeler".
Denne vil da omfatte:
BYGNINGSDELER Integrerte hvitevarer, sanitærporselen og glassruter i vinduer, dører og innvendige vegger er omfattet. Dette gjelder for leide rom, egne rom i sameiet bolig eller i egen leilighet i borettslag.)

Boligselskapets navn	**626**	**Sameiet Gartnerløkken 3**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	246 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	85 000	4 %
Driftskostnader	1 839 235	79 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	145 225	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 315 460	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

Protokoll

Årsmøte i Sameiet Gartnerløkken 3

Dato: 28.04.2026

Tid: kl 18.00

Sted: «Høgstefjellet», 2. etg. Åsane Arena

Tilstedeværende:

Antall oppmøtte eiere: 23
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettiget: 23

Dagsorden:

1. Konstituering
    a) Godkjenning av innkalling
    b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
    c) Valg av møteleder
    d) Valg av referent
    e) Valg av protokollunderskrivere
    f) Valg av tellekorps
    g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap for 2025
4. Vederlag til styret
5. Valg av nytt styremedlem
6. Eventuelt valg av medlemmer til valgkomité for styret 2027

1. Konstituering

- Styreleder Leif Harald Kallekleiv åpnet styremøtet kl 18.00 og ønsket alle velkommen. Følgende saker ble gjennomgått:

    a) Godkjenning av innkalling: Innkalling ble godkjent
    b) Antall stemmeberettiget: 23
    c) Valg av møteleder: Kristian Helland ble valgt
    d) Valg av referent/protokollfører: Reidar Solberg ble valgt
    e) Valg av protokollunderskriver i tillegg til styreleder: Nátali Lien ble valgt
    f) Valg av tellekorps: ikke relevant
    g) Godkjenning av dagsorden: Godkjent

2. Rapport fra styret

- Styreleder Leif Harald Kallekleiv oppsummerte styrets arbeid og noen av sakene styret har arbeidet med gjennom året. Han trakk frem ferdigstilling av lekkasjen i fasaden samt at sameiets økonomi har en sunn utvikling.
- Årsmøtet tok styrets rapport til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap

- Styreleder Leif Harald Kallekleiv gikk gjennom hovedpunktene av regnskapet.
- Regnskapet ble godkjent.

4. Vederlag til styret

- Forslag til vedtak-1: Årsmøtet godkjenner vederlag til styret for 2025/26 på kr. 185.000
- Vedtaket ble godkjent
- Forslag til vedtak-2: Årsmøtet godkjenner et engangsvederlag til G3 sitt styremedlem i Sameiet Undergrunn på kr. 5000,- som G3 tar fra eget budsjett i 2026.
- Vedtaket ble godkjent

5. Valg av nye styremedlemmer

- Styremedlem Birthe H. B. Vatne står for valg og tar ikke gjenvalg.
- Forslag til vedtak: Stine Flygansvær velges som styremedlem for to år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.
- Bjarne H. Gravdal står for valg og har sagt seg villig til to år.
- Forslag til vedtak: Bjarne H. Gravdal velges som styremedlem for to år.
- Vedtak: Forslaget ble godkjent.

6. Valg av medlemmer til valgkomité

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

Årsmøtet ble avsluttet kl 19.00

Protokollunderskrivere

Styreleder og *en* seksjonseier valgt av årsmøtet

Leif H Kallekleiv

Leif Harald Kallekleiv (styreleder)

Dato: 29/4 - 2026

N. Lien

Nátali Lien (seksjonseier)

Dato: 1/05 - 2026



Det innkalles herved til:

Årsmøte i

Sameiet Gartnerløkken 3

med påfølgende beboermøte

Sted: **Åsane Arena** «Høgstefjellet» i 2. etg
Dato: **Tirsdag 28. april 2026**
Tid: **Kl. 18.00**

Hilsen styret

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
i Sameie Gartnerløkken 3 - med påfølgende beboermøte

Dato: Tirsdag 28.april kl.18.00
Sted: «Høgstefjellet» i 2. etg. i Åsane Arena

Vi ønsker alle beboere i Gartnerløkken 3 velkommen til årsmøte med påfølgende beboermøte!
Husk å ta med fullmakt skjema (se siste del)

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

Klipp av delen under som leveres ved inngangen

- - - -

DAGSORDEN

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

2. Rapport fra styret
   Styreleder presenterer rapporten.
   Forslag til vedtak: Årsmøtet tar rapporten til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025 (vedlegg 2)
   Styret presenterer regnskapet.
   Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2025

4. Vederlag til styremedlemmer
   Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vederlag for året 2025/26 på kr.185.000,-
   Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner et engangsvederlag til G3 sitt styremedlem i Sameiet Undergrunn kr.5000,- som G3 tar fra eget budsjett i 2026.

5. Valg av styremedlemmer og styreleder
   Styreformann Leif H Kallekleiv ikke på valg
   Styremedlem Reidar Solberg ikke på valg
   Styremedlem Birthe H. Vatne på valg men tar ikke gjenvalg.
   Styremedlem Bjarne Helle Gravdal er på valg og ønsker 2 nye år.
   Forslag til vedtak: Bjarne Helle Gravdal velges for 2 år.

   Ett nytt styremedlem som erstatter Birte H. Vatne skal velges for 2 år.
   Inkomne forslag: Stine Flygansvær og Per Kristiansen.
   Eventuelle benkeforslag avgis før avstemming.

6. Valg av Valgkomité for årsmøtet i 2027
   Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette valgkomité for årsmøtet 2027, om de skulle finne det nødvendig.

Etter det formelle årsmøtet, blir det et kort beboermøte.

Nyborg 9.april 2026

Styret i Sameiet Gartnerløkken 3

Leif Harald Kallekleiv	*Birthe H. B. Vatne*	*Reidar Solberg*	*Bjarne H. Gravdal*
Styreleder	*Nestleder*	*Styremedlem*	*Styremedlem*

RAPPORT FRA STYRET FOR ÅRET 2025

Styrets sammensetning

Etter årsmøtet 2025 har styret bestått av: Leif Harald Kallekleiv (styreleder), Birthe Helen Vatne (nestleder), Reidar Solberg (styremedlem) og Bjarne Gravdal (styremedlem.

Styremøter

Styret har pr. 31.12.25 hatt 13 styremøter og behandlet 104 saker. I realiteten er antall saker større ettersom styret gjerne har en samlesak til slutt på hver dagsorden. Flere av sakene er styrebehandlet flere ganger. I likhet med året 2024, har også året 2025 vært et svært arbeidsintensivt år for styret med flere store og krevende saker. Et stort problem, og som er arbeidskrevende, er å ikke få svar fra utbygger eller firma vi samarbeider med.

Serviceavtaler

- ✓ Det er gjort noen endringer i avtale porteføljen fra forrige år. Vaskeavtalen/levering av matter v/ BESAS, ble sagt opp 31.12.25. Etter innhenting av ulike tilbud ble det inngått avtale med Renholdsteamet gjeldende fra 1.1.2026.
  Forøvrig er disse serviceavtalene videreført:
- ✓ Alt heis
- ✓ Firesafe årskontroll røyk luker
- ✓ Bi elektro as. Elektro og årskontroll brannsentral
- ✓ Sweco Norge AS årskontroll sprinkler anlegg.
- ✓ Avarn Security . Innlåsningsavtale
- ✓ Rentokil skadedyrkontroll ute.
- ✓ BOB: forretningsføreravtale
- ✓ BOB: vaktmesteravtale
- ✓ BOB: BevarHMS
- ✓ Revisjonsavtale med KPMG

Økonomi

Som meddelt på årsmøtet i 2025, har styret i sitt arbeid vært opptatt av streng økonomisk styring. Styret økte innbetaling av felleskostnader med 9 % fra og med 01.01.26.

Økte kostnadene med RiksTV/Bredbånd .Da RiksTv ikke varslet at vi mistet rabatt kr. 2 059, men styret tok denne økningen inn i det generelle budsjettet.

Vi har også store utgifter på heis, spesielt i oppg. E, som får mye «bank», slik at styrespor blir skadet.

Økte utgifter til Lonaparken Drift (se budsjett for 2026) samt inngått avtale med Realsameiet Lonaparken Anlegg som leverer varmtvann. (se budsjett for 2026)

Arbeidsoppgaver og utfordringer i 2025.

Noen svært krevende arbeidsoppgaver:

A. Heisproblemer som startet årsskiftet 2023/24 i oppgang E. Alt Heis og Axer ferdigstilte arbeidet med heisen og i september 2025 ble det montert ny motor.

B. Den andre store oppgaven som har pågått hele våren, sommeren, høsten og fram til årsskiftet, er utbedring av lekkasjer i flere leiligheter. Styret har ved flere anledninger henvendt seg til utbygger/Markhus og bedt om fortgang i arbeidet. Arbeidet har tatt altfor lang tid og vært en stor påkjenning for de berørte beboerne.
Murerstillasene ble satt opp i august måned. Deretter begynte Murmester Åstveit as arbeidet og dette arbeidet gikk radig. Styret leide inn teknisk sakkyndig fra BOB som kontrollerte arbeidet. Det var til god hjelp ved fortløpende befaringer styret hadde med Markhus/Axer og murmester. Sakkyndig fra BOB påpekte bla at Markhus måtte sette opp beslag på vegg, der murmester bare hadde fuget. I desember ble fasaden ferdig og arbeidet avsluttet. Det gjenstår noe arbeid med å «reparere» plenen som ble brukt som basestasjon for murerne og Markhus under arbeidet.

C. I Januar (2026) gikk Markhus konkurs, Axer har ansvaret videre, og har engasjert et lokalt byggefirma for å ta resterende reklamasjoner.

D. I september ble reparasjonsarbeid på asfaltdekket i garasjen startet opp. Axer ville bare ta kostnaden under Gartnerløkken 3. Asfaltdekket på resten av garasjen fikk vi tilbud på og Gartnerløkken 1,2 og 3 godtok tilbudet. Ncc asfalterte kjøreveien i hele garasjen.

Av andre oppgaver styret har arbeidet med, nevnes følgende:

- Ettårskontroll av brannalarmer og sprinkelanlegg.
- Fukt i postkasser: utbygger monterte et «tak» over postkassene som står utendørs. Styret er usikker på om problemet er tilfredsstillende løst. Mer utbedring av postkasser er avist fra Axer.

- BOB gjennomførte årskontroll av taket: ingen bemerkninger. Fagperson fra BOB har sommeren 2024 likevel påpekt noen uregelmessigheter med hensyn til fall på en del av taket. Det ble avist av Axer.
- Kontroll av lekeapparat: ble utført av eksternt firma, som Lonaparken Drift engasjerte, avvik ble utbedret.
- Styret har lagt vekt på god informasjon ut til alle beboere og har sendt et stort antall informasjonsskriv, korte meldinger, samt info på nettsiden **www.gartnerlokken3.no** og på sameiets Facebookside. Styremedlem Reidar Solberg har vært ansvarlig for dette.
- Styret har ellers svart beboere på mange ulike spørsmål og problemstillinger både fra «gamle» og nye beboere.
- Styret holder på å få montert vannmåler på vanninntaket til Gartnerløkken, da slipper vi å betale vannavgifter for garasjen, boder og trappehus slik vi gjør i dag.
- BESAS startet vasking av vindu i høst.
- Det ble gjennomført dugnad 14. mai og 16 oktober. Takk til alle som deltok!
- Det ble som kjent etablert eget sameie med seget styre for garasjen 15. oktober 2024 med navnet Sameiet Gartneløkken Undergrunn. I løpet av 2025, oppdaget juridisk ansvarlig hos BOB at vi ikke står som formell eier av garasjen. Dette gjør at styret i GU ikke får opprettet nødvendige prosedyrer for drift. Axer har lovet fortgang i å ordne opp i dette. Se forøvrig egen rapport fra GU.
- Siden vi ikke eier garasjen formelt, hadde vi ikke forsikring på den. Etter en dialog mellom partene fikk vi likevel tegnet forsikring hos IF.
- Hagegruppa har også i 2025 vært aktiv og har bl.a. plantet bærbusker etc på den store plenen utenfor bygget vårt.
- Realsameiet Lonaparken Anlegg jobber med utbedring og rensing av varmtvannet og det skal monteres nytt renseanlegg. Utredningen og aktuelle tiltak har pågått hele høsten 2025 og fortsetter våren 2026.
- Styret startet opp arbeidet med et Årshjul for styrearbeidet for lettere å planlegge oppgaver.
- Styret bestilte Vedlikeholdsplan våren 2025. Dette vil være en av styrets arbeidsoppgaver framover. Det kom ingen kritiske punkt i rapporten, men vi jobber med noen saker.

- ➢ Gartnerløkken 3 er medlem av styret for Lonaparken Drift. Sju sameier har representanter i styret for fellesområdene i hele Lonaparkområdet. Det har vært ulike problemstillinger til behandling i styret: spørsmål om flere bommer i området, problemer med bossnedkastene, vintervedlikehold av området mm. Det vil i 2026 bli en økning av tilskuddet Gartnerløkken 3 må bidra med i dette fellesskapet.
- ➢ Etter ettårsbefaring av bygget og påtrykk fra styret, har utbygger malt opptrinnet på trappene i inngang E og K med en ny, mørkere og mer holdbar maling.

Oppgaver som styret vil vurdere med tanke på 2026

A. Konkurranseutsette noen av våre serviceavtaler.

B. Gartnerløkken 3 samarbeider med G1 og G2 med felles innkjøp og årskontroll for å spare kostnader.

C. Vurdere innkjøp av robotklipper(e) til én eller to av de store plenene.

D. Etterprøve tiltak som utbygger har lovet å ferdigstille i 2024 og 2025 virkelig BLIR gjennomført;

E. Styret vil be Hagegruppa vurdere ytterligere forbedring av beplantning i Gartnerløkken 3.

F. Andre tiltak som blir aktualisert i løpet av vinteren, f.eks.
- ytterligere tiltak mot grønske.
- evaluering av vintervedlikeholdet (snømåking på dugnad) mm

G. Skifte UPS batteri til døråpnere.

Valg til styret

På årsmøtet skal det velges

- ✓ Ett styremedlem for ett år og ett styremedlem for to år
  Styret har valgt å ikke bruke valgkomité til årsmøtet 2026.

Nyborg 9. april 2026

Leif Harald Kallekleiv	*Birthe Helen Vatne*	*Reidar Solberg*	*Bjarne Gravdal*
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Gartnerløkken Undergrunn

Oppsummering fra styret

Styret ønsker å informere om status for arbeidet som er gjennomført det siste året, samt orientere om pågående saker.

Overføring av skjøte fra Gartnerløkken Eiendom AS/Axer

Axer står fortsatt som formell eier av garasjeanlegget. Prosessen med overføring av skjøte til Gartnerløkken Undergrunn har tatt uforholdsmessig lang tid fra Axer sin side, og er fremdeles ikke fullført. Styret har måtte involvere jurist hos vår forretningsfører, BOB, for å bistå i arbeidet med å få saken løst. Styret vil følge Axer tett opp fremover for å sikre at overføringen blir gjennomført uten ytterligere forsinkelser.

Saker styret har arbeidet med det siste året

- Beskyttelse av utsatte rør i garasjen er montert for å redusere risiko for skade ved påkjørsel.
- Kjørebanen i garasjen er asfaltert på nytt. Merking av garasjeplasser blir utført i løpet av våren. Jarle og Reidar koordinerer arbeidet.
- Tre defekte ventilasjonsvifter er skiftet ut for å sikre bedre luftkvalitet og drift.
- Det er etablert en egen Facebook-side for Gartnerløkken Undergrunn, som beboere kan bruke til informasjon og deling av parkeringsplasser m.m.
- Garasjeporten er reparert etter påkjørsel. For å forebygge nye hendelser står lyset utenfor porten nå på kontinuerlig, og porten er merket med refleks. Det har ikke vært registrert nye påkjørsler etter tiltakene.
- Lekkasje i garasjetaket er meldt til Axer. Styret følger dem opp for å sikre utbedring.

Fra styre i Garnerløkken Undergrunn

Robert Øxenbjerg Reidar Solberg Jarle Tor Sture

Sameiet Gartnerløkken 3

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 308 217	2 242 548	2 278 000	2 315 460
Andre inntekter	3	93 505	302 356	0	0
Sum inntekter		**2 401 722**	**2 544 904**	**2 278 000**	**2 315 460**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	185 000	185 000	155 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	4	26 085	26 085	21 855	21 855
Avskrivninger	6	10 242	9 010	10 300	10 300
Andre kostnader fellesanlegg		0	237 968	0	0
Felles strøm og varme		207 421	154 491	208 000	148 000
Brensel fyrsentral SOL		62 505	120 580	63 000	63 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		186 248	171 939	190 000	85 000
Andre driftskostnader	7	1 052 019	887 410	955 000	1 065 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	22 951	20 574	15 000	19 000
Vedlikehold	9	269 569	265 233	161 000	246 000
Forretningsførsel		141 658	132 567	139 000	147 680
Revisjonshonorar		15 875	15 125	16 000	16 700
Andre konsulenthonorarer		68 786	41 621	0	0
Kontingent		3 200	3 100	3 000	3 000
Forsikring		178 881	162 337	179 000	200 000
Sum driftskostnader		**2 430 440**	**2 433 039**	**2 116 155**	**2 180 535**
Driftsresultat		**-28 718**	**111 865**	**161 845**	**134 925**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		49 045	40 749	0	0
Andre renteinntekter		37	148	0	0
Sum finansinntekter		**49 082**	**40 898**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**49 082**	**40 898**	**0**	**0**
Resultat		**20 364**	**152 763**	**161 845**	**134 925**
Til/fra annen EK		20 364	152 763	0	0
Sum disponeringer		20 364	152 763	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	25 751	35 993
Sum varige driftsmidler		**25 751**	**35 993**
Sum anleggsmidler		**25 751**	**35 993**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	182 642
Forskuddsbetalte kostnader		119 491	100 367
Andre fordringer		37 435	68 683
Sum fordringer		**156 926**	**351 692**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 348 333	841 589
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 348 333**	**841 589**
Sum omløpsmidler		**1 505 259**	**1 193 281**
SUM EIENDELER		**1 531 010**	**1 229 274**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Gartnerløkken 3
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 015 359	994 995
Sum opptjent egenkapital		**1 015 359**	**994 995**
SUM EGENKAPITAL		**1 015 359**	**994 995**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		39 761	0
Leverandørgjeld		219 154	83 227
Skyldige off. myndigheter		21 855	17 625
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		155 000	125 000
Annen kortsiktig gjeld		79 881	8 427
Sum kortsiktig gjeld		**515 652**	**234 279**
SUM GJELD		**515 652**	**234 279**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 531 010**	**1 229 274**

Bergen,
Styret for Sameiet Gartnerløkken 3

Leif Harald Kallekleiv
Styreleder

Reidar Solberg
Styremedlem

Birthe Helen Vatne
Styremedlem

Bjarne Helle Gravdal
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	1 625 508	1 625 508	1 630 000	1 626 000
3804	Utleie garasjeplasser	97 800	99 600	101 000	96 000
3806	Ventilasjon	37 669	0	0	20 460
3816	TV/Internett	354 240	325 440	355 000	381 000
3826	Boder	193 000	192 000	192 000	192 000
Sum felleskostnader		**2 308 217**	**2 242 548**	**2 278 000**	**2 315 460**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	49 936	0	0	0
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	38 521	0	0
3885	Andre inntekter	43 569	263 835	0	0
Sum andre inntekter		**93 505**	**302 356**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	155 000	125 000	155 000	155 000
5331	Avsetning styrehonorar	30 000	60 000	0	0
Sum styrehonorar		**185 000**	**185 000**	**155 000**	**155 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Nøkkelsafe brann
Anskaffelseskost pr.01.01	48 771
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	48 771
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 242
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 020
Bokført verdi pr.31.12	25 750
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	5 834	2 285	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	480	448	0	0
5903	Gaver til beboere	260	0	0	0
6300	Møtekostnader	5 250	4 720	2 500	10 000
6325	Renovasjon Boligselskap	165	250	5 000	4 000
6326	Snømåking og salting	12 726	7 406	20 000	20 000
6336	HMS	10 000	21 037	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	118 928	116 057	150 000	110 000
6362	Maskiner og utstyr	0	11 494	0	0
6371	Lonaparken Driftsforening	196 190	0	174 000	221 500
6372	Heis	59 028	45 413	50 000	50 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	100 644	38 628	0	60 000
6374	Ventilasjon	27 141	0	0	0
6375	TV/Internett	374 686	346 890	355 000	381 000
6376	Vaktmestertjenester	93 108	91 020	90 000	96 000
6377	Vakthold	8 478	51 179	0	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	7 948	9 637	90 000	70 000
6394	Andel kostnader fra Realsameiet	0	130 552	7 000	7 000
6400	Leie maskiner og utstyr	14 718	1 500	0	0
6630	Egenandel ved skade	5 955	0	0	6 000
6800	Kontorkostnader	820	1 111	500	1 500
6845	Kopiering	3 554	2 380	0	4 000
6860	Kursutgifter	2 000	1 000	1 000	1 000
6900	Telefonutgifter	572	147	0	0
7740	Øreavrunding	-3	3	0	0
7770	Bankgebyr	116	106	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 598	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	1 548	1 549	0	0
Sum driftskostnader		**1 052 019**	**887 410**	**955 000**	**1 065 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	1 114	0	0
6502	Brannvernutstyr	2 422	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	5 904	2 591	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 738	3 243	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	6 023	2 070	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	219	0	0	0
6545	Inventar	0	6 195	0	0
6553	Abonnement og lisenser	4 645	4 722	0	4 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	638	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**22 951**	**20 574**	**15 000**	**19 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	6 001	74 930	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	7 882	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 680	80 917	50 000	50 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	1 954	0	0
6606	Vedlikehold heis	65 833	0	0	45 000
6608	Vedlikehold garasjer	191 743	39 640	10 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	25 605	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	1 598	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	0	19 507	15 000	15 000
6616	Vedlikehold tak	0	13 200	15 000	15 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	4 313	0	21 000	21 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	50 000	50 000
Sum vedlikehold		**269 569**	**265 233**	**161 000**	**246 000**

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

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**959 002**	**804 031**
Periodens resultat	20 364	152 763
Årets avskrivninger	10 242	9 010
Årets investeringer	0	-6 802
Endring i disponible midler	**30 606**	**154 971**
Disponible midler 31.12.	**989 608**	**959 002**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0626 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Solberg, Reidar	**2026-04-03**	**Vatne, Birthe Helen Berge**	**2026-04-07**
Identification		Identification	
Solberg, Reidar		Vatne, Birthe Helen Berge	

Name	Date	Name	Date
Kallekleiv, Leif Harald	**2026-03-27**	**Gravdal, Bjarne Helle**	**2026-04-07**
Identification		Identification	
Kallekleiv, Leif Harald		Gravdal, Bjarne Helle	

Signicat

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Gartnerløkken 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gartnerløkken 3 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UDH2H-KE4J2-VDPZN-W3TG2-8F7M5-7OSWY

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UDH2H-KE4J2-VDPZN-W3TG2-8F7M5-7OSWY

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-08 19:04:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UDH2H-KE4J2-VDPZN-W3TG2-8F7M5-7OSWY

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

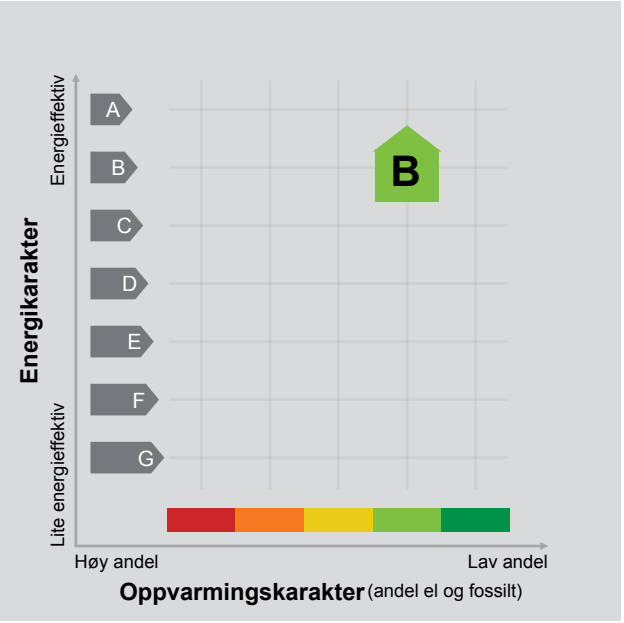
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalsvegen 44E
Postnummer	5130
Sted	NYBORG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	437
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300635736
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	0416e674-c661-48af-be0c-25994349d8ef
Dato	04.04.2024
Innmeldt av	Miljøconsult AS v/ HÅVARD LOHNE



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Egendefinert

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	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Myrdalsvegen 44E
Postnummer: 5130
Sted: NYBORG
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0204
Dato: 04.04.2024 11:45:52
Energimerkenummer: 0416e674-c661-48af-be0c-25994349d8ef

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 189
Bruksnummer: 437
Seksjonsnummer: 17
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300635736

Tiltak 1: Egendefinert

Tiltak på luftbehandlingsanlegg Kontroller det balanserte ventilasjonsanlegget jevnlig for å sikre at det fungerer som det skal. Filteret bør skiftes jevnlig og en bør se til at aggregatet ikke har feilmeldinger og fungerer som den skal. Unngå unødvendig åpning av vinduer. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som sørger for nødvendig friskluft. Lufting medfører ekstra varmetap. Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. 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. Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. 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. 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. Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke. Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av. 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 mikrobølgeovn 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. 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Myrdalsvegen 44E
Postnummer: 5130
Sted: NYBORG
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0204
Dato: 04.04.2024 11:45:52
Energimerkenummer: 0416e674-c661-48af-be0c-25994349d8ef

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 189
Bruksnummer: 437
Seksjonsnummer: 17
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300635736

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,44 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,47 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,47 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	37 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Miljøconsult AS
Navn person	Morten Sandvik

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	28,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 730 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 319 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 378 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 352 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 730 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,1 %

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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