EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Vilhelm Bjerknes' vei 62 C
5081 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 30/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 917
Hjemmelshaver:	Mari Mulelid
Seksjonsnummer:	77
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2013
Tomt:	4 739 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mari Mulelid
Befaringsdato:	27.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med grøntområder, felles uteområdet og diverse beplantning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er med stål-/ betongsøyler samt bindingsverk (trekonstruksjoner), utvendig er veggene kledd med platekledning samt liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Ingrid Cecilia Sæthre
Kontaktperson: Ingrid Cecilia Sæthre

Beliggenhet:
Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Bergenshallen med sitt mangfold av tilbud som skøyter, ishockey, klatrehall, Fysak aktivitetshus, Bergen tennisarena og Turnkassen kun en liten spasertur unna. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode buss- og bybane forbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 912 188 825
Navn/foretaksnavn: SAMEIET BJERKETUN
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 08.07.2013
Stiftelsesdato: 02.07.2012

Takstobjektet:
3-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.
Fra stuen er det utgang til balkong på 11,4m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,9m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, fjernvarme (radiator i stuen), balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Entré og badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	66	0	0	11	63	3
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	66	5	0	11	63	8
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(2,3m²), gang(5,9m²), bad/vaskerom(5,2m²), soverom(12,2m²), soverom(8,5m²), stue og kjøkken(26,1m²), bod(2,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

30/06/2025



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det er ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning. Badet er av prefabrikkerte konstruksjoner (baderomskabin). Aktuelle vegger for hulltaking vender også mot nabo eller yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Vilhelm Bjerknes' vei 62C, 5081 BERGEN

08 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vilhelm Bjerknes' vei 62C	Vilhelm Bjerknes' vei 62C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30. mai 2018

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.

7 år og 1 måned

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mulelid, Mari

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 **I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Arna & Åsane Rørlegger service har byttet defekt motorventil til fjernvarme juni 2025

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet motorventil til fjernvarme

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arna & Åsane Rørleggerservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vedlikehold/Rengjøring av ventilasjonsanlegg

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk Ventilasjonsrens AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Noe anleggstrafikk i nærområdet i forbindelse med sanering av Slettebakken deponi. Arbeidet skal nå være ferdig (juli 2025).

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95091620

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mulelid, Mari	**2025-07-08**

Identification

bankID Mulelid, Mari

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mulelid, Mari	08/07-2025 17:33:16	BANKID

VEDTEKTER
for
Sameiet Bjerketun

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Bjerketun. Sameiet består av 90 eierseksjoner i eiendommen gnr.160, bnr. 917 i Bergen kommune.

§ 2
Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg. Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 3
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis blir brukt til. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 4
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner eller garasjeplass skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 5

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan skje per e-post til de med registrert e-postadresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig

for sameierne.

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 5.

§ 7
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnaden enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Styret har oppgaven med å til enhver tid å holde oversikt og ajourføre de ulikes disposisjonsrett til garasjeplasser i fellesanlegg.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de

fremmøtte styremedlemmer.

§9
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder ordensreglene fastsatt ved sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte sameier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

§ 11
Vedlikehold av bruksenheter

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bruksenhet skal holdes forsvarlig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten oppfatter følgende som dører og vinduer innvendig, glassplatene i egen terrasse, sikringsskap, ventilasjonssystem, elektrisk anlegg, brannvarsel, komfyrvarsel, brannslokningsapparat, rør, varmekabler, vasker og klosett. Badene må brukes og vedlikeholdes på en slik måte at lekkasjer unngås. Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Sameierne på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til sine respektive terrasser naturlig avgrenset til den enkelte seksjon, og skal således bekoste og gjennomføre vedlikeholdet.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

§ 12
Vedlikehold av fellesareal

Alt vedlikehold av fellesarealer ute og inne herunder eiendommen med bygninger, ytre vegger, tak, vinduer, inngangspartier, svalganger, trappeganger, heiser, fellesterrasser, garasjeanlegget, boder og lekeplasser er sameiets ansvar.

§ 13
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 15, fellesforsikring, jf. § 16.

b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 14
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn-tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 16
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier. Ved av bruk sameiets fellesforsikring vil den enkelte seksjonseier være ansvarlig for egenandel, regress mv. dersom skaden eller slitasjen skyldes feil bruk eller uaktsomhet.

§ 17
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 18
Mislighold og fravikelse

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

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Bjerketun 62

Gjeldende fra sameiermøtet 2025

1) Generelt

Husordensreglene skal sikre beboere i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, samt sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt. Alle beboere må derfor sette seg inn i, og følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Eierskifte og utleie av leiligheten må meddeles skriftlig til styret. Seksjonseier er pliktig til å oppgi til styret leietakerens navn, e-post og telefonnummer. Det er ny seksjonseier sitt ansvar å sende eiers navn, telefonnummer og e-postadresse til BOB og styret.

2) Ro og orden

Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre. Det skal være ro i leilighetene og fellesarealene mellom 22.00 og 07.00. På lørdager og dager før helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Mellom 23:00 og 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres i tråd med norsk lov. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Ved arrangementer som kan forstyrre ro og orden, skal seksjonseiere som kan bli berørt varsles i god tid, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side.

Støyende arbeider innenfor egen seksjon bør primært utføres mellom 07:00 og 20:00 på hverdager, og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støy eller forstyrrelse på søndager og helligdager. Ved nødvendige arbeider utenom disse tidene skal naboer informeres.

3) Fellesarealer

Røyking er forbudt i fellesarealene. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i svalgangene. Fellesarealene skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre**.** Ved oppbevaring av personlige eiendeler/møbler under trappehuset vil det bli fjernet på seksjonseier sin regning. Lys i bodområder skal slukkes når området forlates. Bruk av kullgrill og fyrverkeri er ikke tillatt på balkonger/ terrasser. Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr, da dette vil tiltrekke rotter og andre skadedyr til blokkene.

Sykler skal primært settes i sykkelstativ eller i den enkelte seksjonen sin bod.

4) Vask og renhold

Regelmessig vask og renhold av innendørs fellesarealer utføres av innleid firma i henhold til kontrakt inngått med styret. Seksjonseiere er ansvarlige for å ikke unødig eller overdreven tilskitning av

fellesarealene, samt skal ikke legge igjen eiendeler eller søppel her. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

Hver seksjonseier er ansvarlig for vask og renhold av sitt inngangsparti, tilhørende del av svalgang, egen parkeringsplass, egen bod og egen veranda eller terrasse. Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for nødvendig tilsyn av disse. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

5) Garasje og parkering

Gjesteparkeringen er i hovedsak forbeholdt besøkende og skal i utgangspunktet maksimalt benyttes i 48 timer sammenhengende. For parkeringer over 24 timer, skal man informere seksjonseierne, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side. Plassen for forflytningshemmede er forbeholdt gjester med gyldig HC-kort, hjemmetjenesten eller nødetatene. For særlig korte stopp som av og påstigning kan plassen benyttes.

Det er avsatt parkeringsplass for elektriske rullestoler i garasjeanlegget med lademuligheter. Ta kontakt med styre for nærmere informasjon.

Beboere med garasjeplass ***skal*** holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til kjøretøyet. Lagring av brennbare gjenstander og væsker i garasjeanlegget er forbudt. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

Det er kun mulig å leie ut garasjeplass eller bod til andre i sameiet.

6) Låsing, nøkler og garasjeåpner

Dører til garasje, kjeller og fellesarealer skal alltid være låst. Ekstra bestilling av nøkler og garasjeåpner foretas av styret etter anmodning fra seksjonseier. Beboere/seksjonseier plikter å informere styret dersom nøkler eller garasjeåpner er mistet eller kommet på avveie.

7) Callingssystem og oppslagstavle

Kun oppslagstavlen ved inngangsdøren skal benyttes når det henges opp et oppslag.

8) Dyrehold

Dyrehold er tillatt hvis det ikke plager andre beboere. Dyreeiere må fjerne dyrets etterlatenskaper og er ansvarlige for eventuell skade dyret påfører. Styret kan kreve fjerning av dyret ved skriftlige klager om sjenering eller ulempe. Med unntak av førerhunder er dyr ikke tillatt i heisen. All annen dispensasjon må godkjennes av styret.

9) Avfall

Avfall skal sorteres. Seksjonseiere skal ikke oppbevare avfall på sameiet fellesarealer, verandaer eller utenfor leiligheten. Større gjenstander må leveres på gjennvinngsanlegg. Ingen gjenstander utover

størrelsen på en vanlig knyttet søppelpose skal kastes i bossuget, da dette medfører blokade og store kostander for å åpne blokaden. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

10) Balkong og terrasse

Seksjonseiere som ønsker solavskjerming, må kontakte Bergen Markiseindustri (tlf: 948 52 809) direkte for bestilling. Bergen Markiseindustri er kjent med sameiets valg av type sol-avskjerming. Det er forbudt å montere annen type sol-avskjerming.

Seksjonseierne på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til sine respektive terrasser helt frem til murkant eller kant. Seksjonseierne på bakkeplan skal således bekoste og gjennomføre vedlikeholdet.

Terrassene på bakkeplan og fellesterasser skal beises i samme farge.

11) Forespørsel og klage

Send henvendelser til styret på *bjerketun62@gmail.com*. Rapporter eventuelle skader på sameiets eiendom umiddelbart. Styrets informasjon gis via e-postliste og Facebook-siden *Sameiet Bjerketun*. Forslag til sameiermøtet må leveres innen kunngjorte frister. Styret behandler kun skriftlige klager om brudd på husordensregler og/eller vedtekter. Berettigede klager kan medføre pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

12) Retningslinjer for rekkverk på terrasser på bakkeplan

Inngjerding av terrasser på bakkeplan må forhåndsgodkjennes av styret. Inngjerdingen skal følge gjeldende lover og forskrifter, og materialvalg skal være lik eksisterende inngjerding for en helhetlig fasade. Styret må godkjenne løsningen og materialene. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnader og vedlikehold av inngjerdingen. Den første oppførte inngjerding setter standarden for framtidige inngjerdinger.

13) Brannalarm og utrykning av Brannvesenet

Ved brannalarm og ved utrykning av Brannvesenet kan styre holde seksjonseier økonomisk ansvarlig.

14) Endring av husordensreglene

Det er kun sameiermøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

Sameiet Bjerketun AS

Dato: 3. april kl: 19:00
Sted: Johan Hjortsvei 48

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 03.04.25

Hilde Halsøy
Aleksander L. Fedøy
Hanne Vikingstad Midttveit
Ingrid Cecilia Sæthre

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Bjerketun AS, 03.04.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Styret informerer

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Godkjenning av regnskap for 2024 (se vedlegg)

4. Styrehonorar

Dagens styrehonorar kr. 150 000,-
Økning med kr. 30 000, nytt honorar kr. 180 000,-

5. Valg av styre

I dag består styre av Hilde Halsøy, Aleksander L. Fedøy, Hanne Vikingstad Midttveit og Ingrid Cecilia Sæthre (styreleder). Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 1 mann. Hanne Vikingstad Midttveit går ut av styre. Styre må bestå av min. 3 og maks. 5 medlemmer. Hilde Halsøy, Aleksander L. Fedøy, og Ingrid Cecilia Sæthre består videre i styre etter gjenstående ett av to år.

6. Innmeldte saker

6.1 Forslag fra seksjonseier Gudrun Alma Sigurdardottir om å installere varmepumpe. I første omgang vil det bli en høring.

6.2 Ved brannalarm og ved utrykning av Brannvesenet kan styre holde seksjonseier økonomisk ansvarlig.
Forslag til oppdaterte Husordensregler vedlagt.

6.3 Ved feilaktig kast av avfall i avfallslusene vil styre holde seksjonseier økonomisk ansvarlig.
Forslag til oppdaterte Husordensregler vedlagt.

6.4 Ved oppbevaring av personlige eiendeler/møbler under trappehuset vil det bli fjernet på seksjonseier sin regning.
Forslag til oppdaterte Husordensregler vedlagt.

6.5 Hvordan håndtere bekymringsmeldinger.
Er du bekymret for en nabo må politiet varsles. Styret har verken nøkkel eller myndighet til å gå inn.

STYRET I BJERKETUN INFORMERER

1. Sameiets virksomhet

Sameiet holder til i Bergen kommune. Sameiet eier Vilhelm Bjerknes vei 62 A, 62 B og 62 C, og står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Ingrid Cecilia Sæthre

Styremedlemmer: Hilde Halsøy, Aleksander L: Fedøy og Hanne Vikingstad Midttveit

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 10 styremøter, hvor protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

-Budsjett for 2025
-Økning av felleskostnader og opplån
-Utbedring av lekkasjer i leiligheter
- Fasadevask
-Gjennomgang av eventuelle lekkasjer i fordelerskapene
-En liten lekkasje i garasje, men finner ikke kilde per dags dato
-Ferdigstilt tak i blokk A
-Fjernet sykkelstativ
-Vedlikehold på brannsystemet og opprettet serviceavtale
- Fjernet navn på portåpner for å spare penger
-Døråpnere under arbeid og jobber med serviceavtaler
-Arbeid knyttet til luft i fjernvarmeanlegget

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Dugnad, behandling av fasade for å forebygge grønske, takrenner over balkong og fortsatt utbedringer av tak og gesims, brannteknisk tilstandsvurdering, fjerne papir bossug, oppmerking og asfaltering på gjesteparkering. Ny vurdering av tak på blokk B. Nye serviceavtaler på bygget. Prosess med å bestille ny døråpner og inngår ny serviceavtale i den forbindelse.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Sameiets revisor er KPMG AS
.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge volum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
Egenandel ved skader vil i 2024 utgjøre kr 10000,-

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr. 381 924, mot et budsjettert positivt resultat på kr. 598 210.
Hoved avviket er på vedlikehold bygninger, tak og heis. Andre avvik:
Høyere inntekter grunnet økning av fellesutgiftene fra 1. august.
Lavere strømkostnader.
Totalt sett høyere driftskostnader på snømåking/brøyting, vaktmester, brannanlegg og serviceavtaler.
Lavere kostnad på renhold og matteleie.
Det er ikke brukt noe på porttelefoni eller konsulenthonorar.
Høyere rentekostnader på lån.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 716 399.

Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr. 1 318 924.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 5 063 030.
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

3.3.2 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det ble arrangert dugnad 14.05.2024.

Bergen, 19 mars 2025

Mvh
Styret

Sameiet Bjerketun
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Bjerketun
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 362 119	2 780 595	3 304 680	3 650 800
Sum inntekter		**3 362 119**	**2 780 595**	**3 304 680**	**3 650 800**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	150 000	190 000	150 000	150 000
Andre honorarer	5	0	30 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	3	21 150	31 020	21 150	21 100
Avskrivninger	6	22 569	22 569	22 570	22 600
Felles strøm og varme		337 172	393 328	355 000	355 000
Andre driftskostnader	7	1 101 544	1 255 390	1 009 700	1 042 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 067	11 810	12 000	7 000
Vedlikehold	9	1 168 562	2 492 986	160 000	330 000
Forretningsførsel		132 881	126 111	130 200	139 300
Revisjonshonorar		16 125	15 000	16 050	16 900
Andre konsulenthonorarer		0	-1 315 183	100 000	0
Forsikring		459 297	229 648	459 300	510 300
Sum driftskostnader		**3 414 368**	**3 482 679**	**2 435 970**	**2 594 900**
Driftsresultat		**-52 249**	**-702 084**	**868 710**	**1 055 900**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		25 986	25 044	0	0
Andre renteinntekter		530	216	0	0
Sum finansinntekter		**26 516**	**25 260**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		355 238	215 577	270 500	428 700
Andre rentekostnader		953	0	0	0
Sum finanskostnader		**356 191**	**215 577**	**270 500**	**428 700**
Resultat av finansposter		**-329 675**	**-190 318**	**-270 500**	**-428 700**
Resultat		**-381 924**	**-892 401**	**598 210**	**627 200**
Til/fra udekket tap		-381 924	-892 401	0	0
Sum disponeringer		-381 924	-892 401	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Bjerketun
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	108 800	131 369
Sum varige driftsmidler		**108 800**	**131 369**
Sum anleggsmidler		**108 800**	**131 369**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		679 617	612 572
Andre fordringer		24 870	8 123
Sum fordringer		**704 487**	**620 695**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 430 776	801 163
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 430 776**	**801 163**
Sum omløpsmidler		**2 135 262**	**1 421 859**
SUM EIENDELER		**2 244 062**	**1 553 228**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Bjerketun
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-5 063 030	-4 681 106
Sum opptjent egenkapital		**-5 063 030**	**-4 681 106**
SUM EGENKAPITAL		**-5 063 030**	**-4 681 106**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	6 490 754	5 415 000
Sum langsiktig gjeld		**6 490 754**	**5 415 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		38 565	38 212
Leverandørgjeld		568 266	559 530
Skyldige off. myndigheter		21 150	21 150
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		5 852	11 305
Annen kortsiktig gjeld		32 505	39 138
Sum kortsiktig gjeld		**816 339**	**819 334**
SUM GJELD		**7 307 093**	**6 234 334**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 244 062**	**1 553 228**

Bergen,
Styret for Sameiet Bjerketun

Ingrid Cecilia Sæthre
Styrets leder

Hanne Vikingstad Midttveit
Styremedlem

Aleksander Fedøy
Styremedlem

Hilde Halsøy
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	2 792 419	2 328 075	2 734 980	3 074 100
3816	TV/Internett	569 700	452 520	569 700	576 700
Sum felleskostnader		**3 362 119**	**2 780 595**	**3 304 680**	**3 650 800**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	40 000	0	0
Sum styrehonorar		**150 000**	**190 000**	**150 000**	**150 000**

Note 5 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	0	30 000	0	0
Sum andre honorar		**0**	**30 000**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg elbil 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	167 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	167 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	22 569
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	58 200
Bokført verdi pr.31.12	108 800
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	951	0	5 000	5 000
6300	Leiekostnader	1 500	3 000	2 000	2 000
6325	Renovasjon	19 431	20 299	5 000	5 000
6326	Snømåking og brøyting	55 794	85 107	20 000	60 000
6335	Containerleie/ -tømming	5 820	8 213	2 000	2 000
6336	HMS	11 521	19 750	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	9 854	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	6 167	5 475	50 000	6 000
6370	Garasjer	0	6 571	0	0
6372	Heis	77 824	111 735	70 000	70 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	22 729	0	0	0
6375	TV/Internett	569 700	540 255	569 700	569 700
6376	Vaktmestertjenester	215 732	198 335	186 000	186 000
6377	Vakthold	6 855	6 341	0	7 000
6390	Andre driftskostnader	17 266	11 091	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	67 436	60 578	45 000	45 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	108 456	0	0
6630	Egenandel ved skade	20 000	60 000	0	30 000
6940	Porto	230	330	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	120	0	0	0
7740	Øreavrunding	-5	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 474	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 101 544**	**1 255 390**	**1 009 700**	**1 042 700**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	288	1 993	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	685	6 834	0	0
6506	Porttelefoni	0	0	10 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	4 094	2 983	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 067**	**11 810**	**12 000**	**7 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	442 468	1 812 679	100 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	32 784	62 334	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	9 525	8 354	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	45 002	80 350	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	194 608	0	0
6606	Vedlikehold heis	133 000	118 385	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	15 929	11 034	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	3 323	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	98 663	12 434	0	0
6616	Vedlikehold tak	382 458	189 487	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 734	0	60 000	30 000
Sum vedlikehold		**1 168 562**	**2 492 986**	**160 000**	**330 000**

Note 10 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-5 063 030	-4 681 106

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 6,60%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2023	5 415 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 415 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 20.12.2024		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 6,60%, løpetid 18 år		
Opprinnelig 2024	6 490 754	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		6 490 754
Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2042		
Sum langsiktig gjeld		**6 490 754**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 313 803

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 16367931977	59	0	0
Lån Dnb Bank ASA 16369530155	1	134 459	134 459
	7	103 922	727 454
	5	94 532	472 660
	25	87 367	2 184 175
	15	76 724	1 150 860
	12	62 604	751 248
	4	52 031	208 124
	4	49 596	198 384
	17	39 023	663 391

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	**2023**
Langsiktig gjeld	6 490 754	5 415 000

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**602 524**	**-642 644**
Periodens resultat	-381 924	-892 401
Årets avskrivninger	22 569	22 569
Opptak lån	6 490 754	9 730 000
Avdrag lån	-5 415 000	-7 615 000
Endring i disponible midler	**716 399**	**1 245 168**
Disponible midler 31.12.	**1 318 924**	**602 524**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0311 - Årsre...

Name	Date
Fedøy, Aleksander	**2025-02-20**

Identification

bankID Fedøy, Aleksander

Name	Date
Midttveit, Hanne Vikingstad	**2025-03-12**

Identification

bankID Midttveit, Hanne Vikingstad

Name	Date
Halsøy, Hilde	**2025-02-27**

Identification

bankID Halsøy, Hilde

Name	Date
Sæthre, Ingrid Cecilia	**2025-02-20**

Identification

bankID Sæthre, Ingrid Cecilia

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 Bjerketun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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: EEY8X-UM6L1-HTLN9-6TQ7T-ON3XX-J1268

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

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: EEY8X-UM6L1-HTLN9-6TQ7T-ON3XX-J1268

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 15:40:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EEY8X-UM6L1-HTLN9-6TQ7T-ON3XX-J1268

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

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

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

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

Husordensregler for Sameiet Bjerketun 62

Gjeldende fra sameiermøtet 2025

1) Generelt

Husordensreglene skal sikre beboere i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, samt sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt. Alle beboere må derfor sette seg inn i, og følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. ~~Eierskifte og utleie av leiligheten må meddeles skriftlig til styret. Seksjonseier er pliktig til å oppgi til styret leietakerens navn, e-mail og telefonnummer. Det er ny seksjonseier sitt ansvar å sende eiers navn, telefonnummer og e-mail adresse til BOB og styret. Det er kun mulig å leie ut garasjeplass eller bod til andre i sameiet.~~

Eierskifte og utleie av leiligheten må meddeles skriftlig til styret. Seksjonseier er pliktig til å oppgi til styret leietakerens navn, e-post og telefonnummer. Det er ny seksjonseier sitt ansvar å sende eiers navn, telefonnummer og e-postadresse til BOB og styret.

2) Ro og orden

Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre. Det skal være ro i leilighetene og fellesarealene mellom 22.00 og 07.00. På lørdager og dager før helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. ~~Ved festlige lag som medfører støy utover de angitte tidspunktene skal nabovarsel settes opp tidligst mulig på oppslagstavlen i tilhørende blokk.~~

~~Fra kl. 23:00 til kl. 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.~~

Mellom 23:00 og 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres i tråd med norsk lov. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

~~Skal man ha selskap som kan utfordre ro og orden må dette varsles via oppslagstavle og sameiets Facebook-side i god tid.~~

Ved arrangementer som kan forstyrre ro og orden, skal seksjonseiere som kan bli berørt varsles i god tid, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side.

~~Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 til kl. 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 til kl. 18:00. Det skal ikke være støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeider utover disse tider skal naboer gis skriftlig melding om dette i god tid.~~

Støyende arbeider innenfor egen seksjon bør primært utføres mellom 07:00 og 20:00 på hverdager, og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støy eller forstyrrelse på søndager og helligdager. Ved nødvendige arbeider utenom disse tidene skal naboer informeres.

3) Fellesarealer

Røyking er forbudt i fellesarealene. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i svalgangene. Fellesarealene skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre**.** Ved oppbevaring av personlige eiendeler/møbler under trappehuset vil det bli fjernet på seksjonseier sin regning. Lys i bodområder skal slukkes når området forlates. Bruk av kullgrill og fyrverkeri er ikke tillatt på balkonger/ terrasser. Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr, da dette vil tiltrekke rotter og andre skadedyr til blokkene.

Sykler skal primært settes i sykkelstativ eller i den enkelte seksjonen sin bod.

4) Vask og renhold

~~Vask og renhold av trapper, heiser og fellesarealer som er flislagt utføres av innleid firma i henhold til kontrakt inngått med styret. Svalgangen holdes rent av tilhørende leilighet. Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for nødvendig tilsyn av egen seksjon og bod.~~

Regelmessig vask og renhold av innendørs fellesarealer utføres av innleid firma i henhold til kontrakt inngått med styret. Seksjonseiere er ansvarlige for å ikke unødig eller overdreven tilskitning av fellesarealene, samt skal ikke legge igjen eiendeler eller søppel her. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

Hver seksjonseier er ansvarlig for vask og renhold av sitt inngangsparti, tilhørende del av svalgang, egen parkeringsplass, egen bod og egen veranda eller terrasse. Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for nødvendig tilsyn av disse. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

~~**5) Parkering**~~

~~Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende. Gjestekortet må ligge synlig i bilen. Sameiets gjesteparkering utenfor bygg B er forbeholdt gjester. Gjester med gyldig parkeringsbevis kan parkere inntil 48 timer på parkeringsplassen. Det samme kjøretøyet kan ikke parkere på parkeringsplassen før det det er gått ytterligere 48 timer. Gjester med gyldig HC-kort kan benytte p-plassen forbeholdt plassen for forflytningshemmede – også her kreves gyldig parkeringsbevis.~~

~~Seksjonseier med gyldig parkeringsbevis kan benytte eventuelle ledige parkeringsplasser inntil 30 minutter.~~

~~P-plassen for bevegelseshemmede kan også benyttes inntil 30 minutter. Hjemmetjenesten kan også benytte sistnevnte p-plass.~~

~~Gjestekortet må ligge synlig i bilen. Hver leilighet disponerer ett gjestekort. Ved flytting skal gjeste-kortet leveres tilbake til styret. Feilparkerte biler kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel. Ved tap av gjesteparkeringskort kan nytt kort kjøpes av styret til kr. 500,- pr stk.~~

~~Beboere med garasjeplass må ***skal*** holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til kjøretøyet. Lagring av brennbare gjenstander og væsker i garasjeanlegget er forbudt. Sykler skal primært settes i sykkelstativ eller i den enkelte seksjonen sin bod.~~

~~Det er laget for parkeringsplass for elektriske rullestoler i garasjeanlegget. Det er tilrettelagt for å lade rullestoler på denne plassen. Ta kontakt med styre for nærmere informasjon.~~
~~Styret må ha en saklig grunn for å avslå en søknad om å etablere en ladeplass for el-bil~~

5) Garasje og parkering
Gjesteparkeringen er i hovedsak forbeholdt besøkende og skal i utgangspunktet maksimalt benyttes i 48 timer sammenhengende. For parkeringer over 24 timer, skal man informere seksjonseierne, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side. Plassen for forflytningshemmede er forbeholdt gjester med gyldig HC-kort, hjemmetjenesten eller nødetatene. For særlig korte stopp som av og påstigning kan plassen benyttes.

Det er avsatt parkeringsplass for elektriske rullestoler i garasjeanlegget med lademuligheter. Ta kontakt med styre for nærmere informasjon.

Beboere med garasjeplass ***skal*** holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til kjøretøyet. Lagring av brennbare gjenstander og væsker i garasjeanlegget er forbudt. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

Det er kun mulig å leie ut garasjeplass eller bod til andre i sameiet.

6) Låsing, nøkler og garasjeåpner
Dører til garasje, kjeller og fellesarealer skal alltid være låst. Ekstra bestilling av nøkler og garasjeåpner foretas av styret etter anmodning fra seksjonseier. Beboere/seksjonseier plikter å informere styret dersom nøkler eller garasjeåpner er mistet eller kommet på avveie.

7) Callingssystem og oppslagstavle
~~Den enkelte seksjonseier dekker kostnader knyttet til endring av navn på callingsystemet ved inngangsdør. Thunestvedt Elektro utfører endringer på systemet og fakturerer den enkelte seksjonseier.~~
Kun oppslagstavlen ved inngangsdøren skal benyttes når det henges opp et oppslag.

8) Dyrehold
~~Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Dyreeier må fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Med unntak av førerhunder er det ikke lov å ta med hunder i heisen. Eventuelt dispensasjon må godkjennes av styret.~~

Dyrehold er tillatt hvis det ikke plager andre beboere. Dyreeiere må fjerne dyrets etterlatenskaper og er ansvarlige for eventuell skade dyret påfører. Styret kan kreve fjerning av dyret ved skriftlige klager om sjenering eller ulempe. Med unntak av førerhunder er dyr ikke tillatt i heisen. All annen dispensasjon må godkjennes av styret.

9) Søppel

~~Avfall skal ikke oppbevares på sameiet fellesarealer, verandaer eller utenfor leiligheten. Større gjenstander må beboere selv sørge for bli kjørt bort. Sameiet har papir og papp sortering. Det er kun restavfall som skal i boss-suget.~~

9) Avfall

Avfall skal sorteres. Seksjonseiere skal ikke oppbevare avfall på sameiet fellesarealer, verandaer eller utenfor leiligheten. Større gjenstander må leveres på gjennvinngsanlegg. Ingen gjenstander utover størrelsen på en vanlig knyttet søppelpose skal kastes i bossuget, da dette medfører blokade og store kostander for å åpne blokaden. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

10) Balkong og terrasse

Seksjonseiere som ønsker solavskjerming, må kontakte Bergen Markiseindustri (tlf: 948 52 809) direkte for bestilling. Bergen Markiseindustri er kjent med sameiets valg av type sol-avskjerming. Det er forbudt å montere annen type sol-avskjerming.

Seksjonseierne på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til sine respektive terrasser helt frem til murkant eller kant. Seksjonseierne på bakkeplan skal således bekoste og gjennomføre vedlikeholdet.

Terrassene på bakkeplan og fellesterasser skal beises i samme farge.

11) Forespørsel og klage

~~Henvendelser og forespørsler til styret kan sendes til *bjerketun62@gmail.com*. Beboere som oppdager skader på sameiets eiendom bes snarest mulig rapportere dette til styret. Informasjon fra styret vil bli gitt via felles e-mail liste og på sameiets Facebook side, *Sameiet Bjerketun*. Alle forslag som skal behandles på sameiermøtet og generalforsamlingen må være levert til styret innen frister som blir kunngjort. Styret forholder seg kun til skriftlige klager når det gjelder brudd på husordensreglene og/ eller vedtektene. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av berettigede klager, kan medføre til pålegg om salg i.h.t Eierseksjonslovens § 26.~~

Send henvendelser til styret på *bjerketun62@gmail.com*. Rapporter eventuelle skader på sameiets eiendom umiddelbart. Styrets informasjon gis via e-postliste og Facebook-siden *Sameiet Bjerketun*. Forslag til sameiermøtet må leveres innen kunngjorte frister. Styret behandler kun skriftlige klager om brudd på husordensregler og/eller vedtekter. Berettigede klager kan medføre pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

12) Retningslinjer for rekkverk på terrasser på bakkeplan

~~Inngjerding av terrasser på bakkeplan skal godkjennes av styret på forhånd.~~

~~Det forutsettes at inngjerding skjer i henhold til det til enhver tid gjeldende lov- og forskriftsverk. Materialvalg og løsning skal tilstrebes å være mest mulig lik eksisterende inngjerding – dvs. slik at første inngjerding danner prejudikat for resterende på bakkeplan i bygg A, B og C. For å sikre en enhetlig fasade, skal styret under enhver omstendighet forelegges en søknad, hvor valg av løsning og materialer fremgår. Godkjenning fra styret fratar imidlertid ikke seksjonseierens ansvar for at tiltaket tilfredsstiller sameiets vilkår for inngjerding.~~
~~Den angjeldende tiltakshaver(seksjonseier) må selv bære samtlige utgifter som er knyttet til tiltaket. Etter inngjerding overtar den angjeldende seksjonseier alt ansvar for ytre og indre vedlikehold av inngjerdingen. Den første oppførte inngjerding av terrasse på bakkeplan danner føringer for fremtidige inngjerdinger.~~

Inngjerding av terrasser på bakkeplan må forhåndsgodkjennes av styret. Inngjerdingen skal følge gjeldende lover og forskrifter, og materialvalg skal være lik eksisterende inngjerding for en helhetlig fasade. Styret må godkjenne løsningen og materialene. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnader og vedlikehold av inngjerdingen. Den første oppførte inngjerding setter standarden for framtidige inngjerdinger.

13) Brannalarm og utrykning av Brannvesenet

Ved brannalarm og ved utrykning av Brannvesenet kan styre holde seksjonseier økonomisk ansvarlig.

14) Endring av husordensreglene

Det er kun sameiermøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

~~Oppdatert 2018-04-17~~

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Bjerkatun AS

Sted: Bergen - Johan Hjortsvei 48

Dato: 3 April 2025

Møtet ble åpnet av: Ingrid C. Sæthre

Til stede fra styret: Hilde Halsøy
Aleksander L. Fedøy
Ingrid C. Sæthre

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Flertall. Ingen.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 18

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Ingrid C. Sothre

Vedtak: Flertall for.

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Hilde Halsøy

Vedtak: Flertall for

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver(e): Sinäre Calsemo
Guðrún A. Sigurðardóttir

Vedtak: Flertall for

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: —

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen innvendinger.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 24 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Flertall for

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24.

Vedtak: Flertall for

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 180.000,-

Vedtak: Kr 180.000,- (14. flertall.)

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)***

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Hilde Halsøy	4.4.24 - 3.4.25
Styremedlem	Aleksander L. ~~Fedøy~~	4.4.24 - 3.4.25
Styremedlem	Hanne V. Midthaet	4.4.24 - 3.4.25
Styreleder	Ingrid C. Sæthre	4.4.24 - 3.4.25

Forslag til kandidater: Hilde Halsøy
Aleksander L. Fedøy
Ingrid C Sæthre.

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Hilde Halsøy	3.4.25 - 3.4.26
Styremedlem	Aleksander L. ~~Fedøy~~	3.4.25 - 3.4.26
Styreleder.	Ingrid C Sæthre	3.4.25 - 3.4.26

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

6.1. Høring
Forslag fra seksjonseier Guðrun Alma Sigurdardottir
Om å installere varmepumpl. Første omgang høring,
og deretter ekstraordinær årsmøte digitalt
avstemning.

6.2. Ved brannalarm og ved utrykning av
Brannvesenet kan styret holde seksjonseier
økonomisk ansvarlig. Forslag til oppdaterte
husordensregler. 16/18 Flertall for å endre husordensregler

(mer enn 9 for godkjent)

6.3. Ved feilaktig kast av avfall i avfallshusene
vil styret holde seksjonseier økonomisk ansvarlig
Forslag til oppdaterte husordensregler
17/18 flertall for å endre husordensregler.
(mer enn 9 for godkjent).

6.4. Ved oppbevaring av personlige eiendeler/møbler
under trappehuset til det blir fjernet på
seksjonseier sin regning. Forslag til oppdaterte
husordensregler. Block C: oppbevaring av ødelagt
kommode utenfor bodene. Fjernes ved utgnad.
16/18 flertall (mer enn 9 for godkjent).

6.5. Hvordan håndtere bekymringsmeldinger. Er du
bekymret for en nabo må politiet varsles.

styret har hverken nøkkel eller myndighet
til å gåinn. Dette til informasjon.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/917/0/0
Utlistet 31. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260818991	Grunneiendom	0	Ja	4 739,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.03.2010	200702958	100,0 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	< 0,1 % (0,1 m²)
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.09.2020	201416748	< 0,1 % (0,1 m²)
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10900100	113 - Blokkbebyggelse	99,1 %
10900100	620 - Anlegg i grunnen	0,9 %
10520600	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,1 m²)
64660000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,1 m²)
10520601	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10900100	640 - Frisiktsone	3,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.11.2007	200713704	31,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990001	620 - Anlegg i grunnen	22,6 %
16990001	360 - Sporvei/forstadsbane	8,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	99,2 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	< 0,1 % (0,1 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3	-
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3	-
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201502897

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 31. mars 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

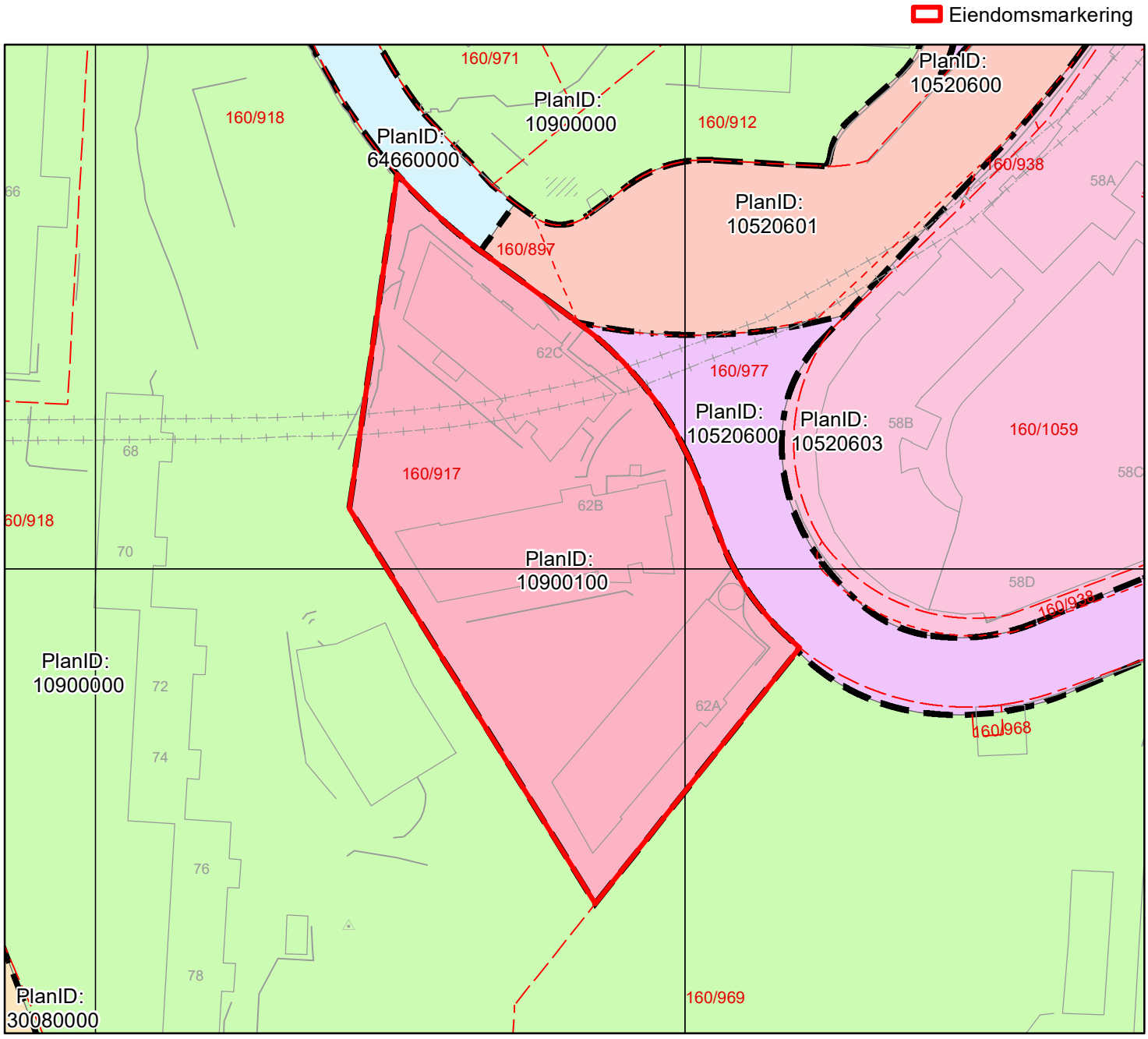
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Dato: 31.03.2025 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520600, 10520601, 10900000, 10900100, 64660000



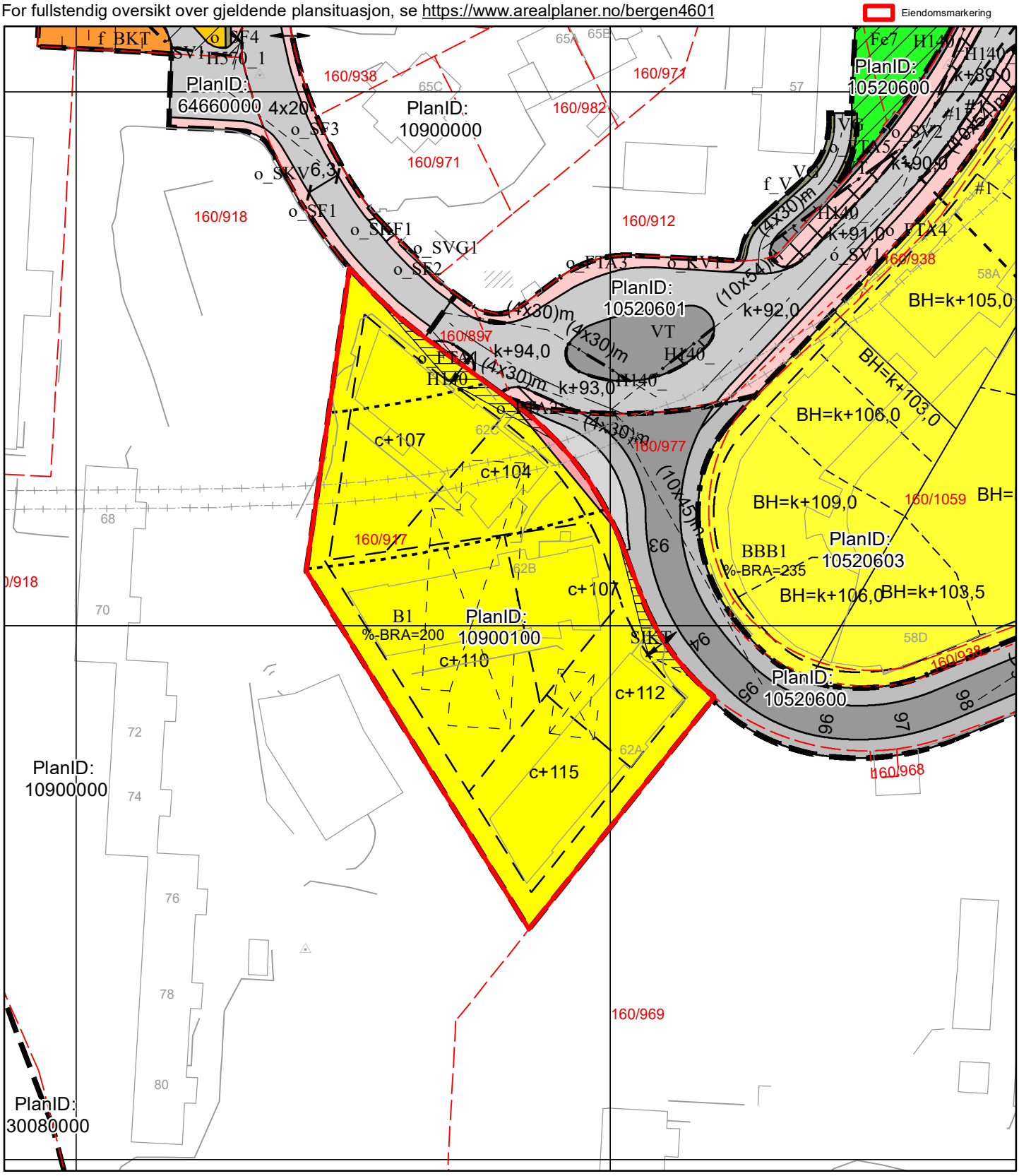
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Dato: 31.03.2025 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Sykkelveg

Gangveg

Område for anlegg i grunnen

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Reguleringsplan på grunnen

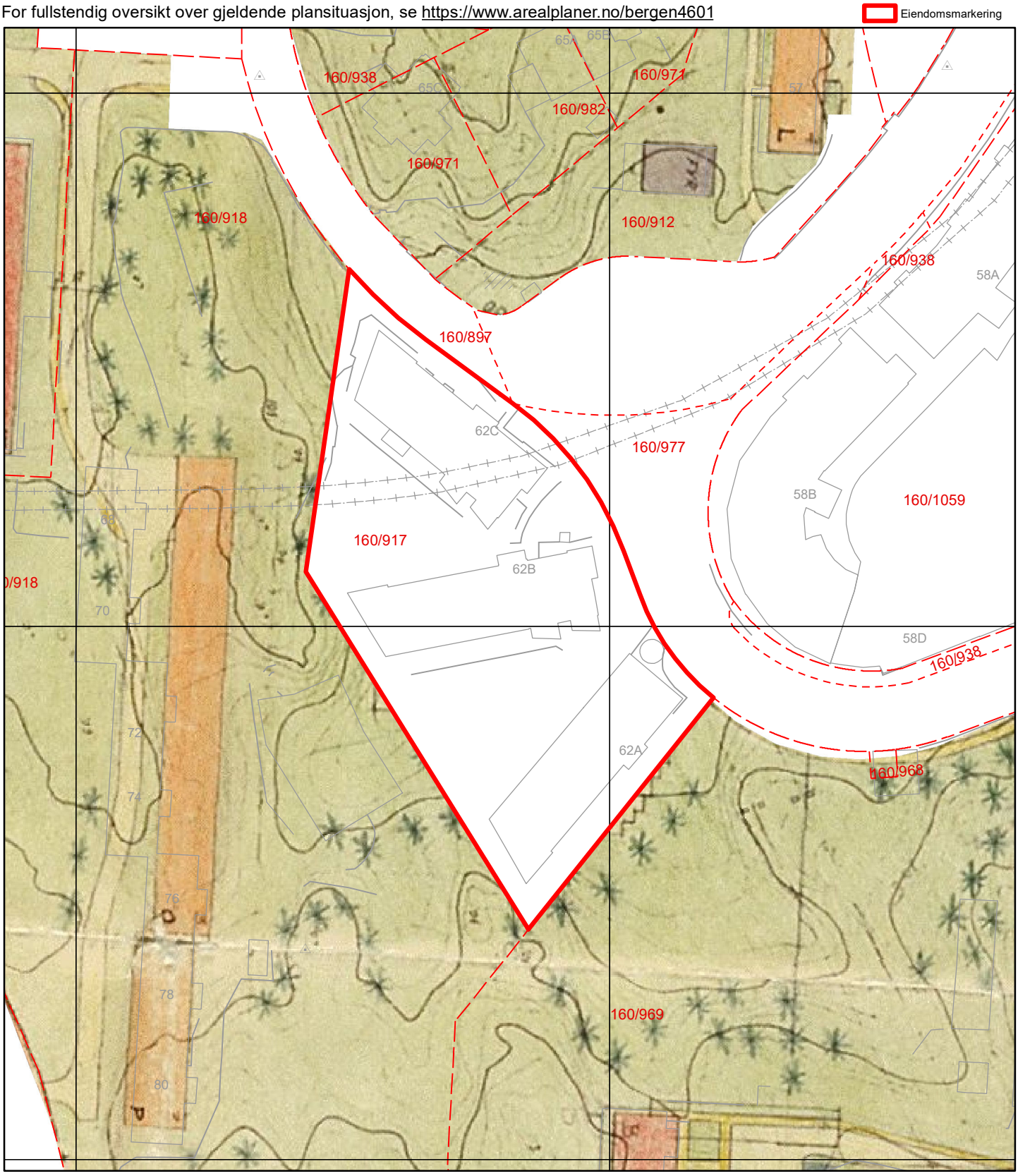
Arealplan-ID: 10900000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 31.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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



Reguleringsplan under grunnen

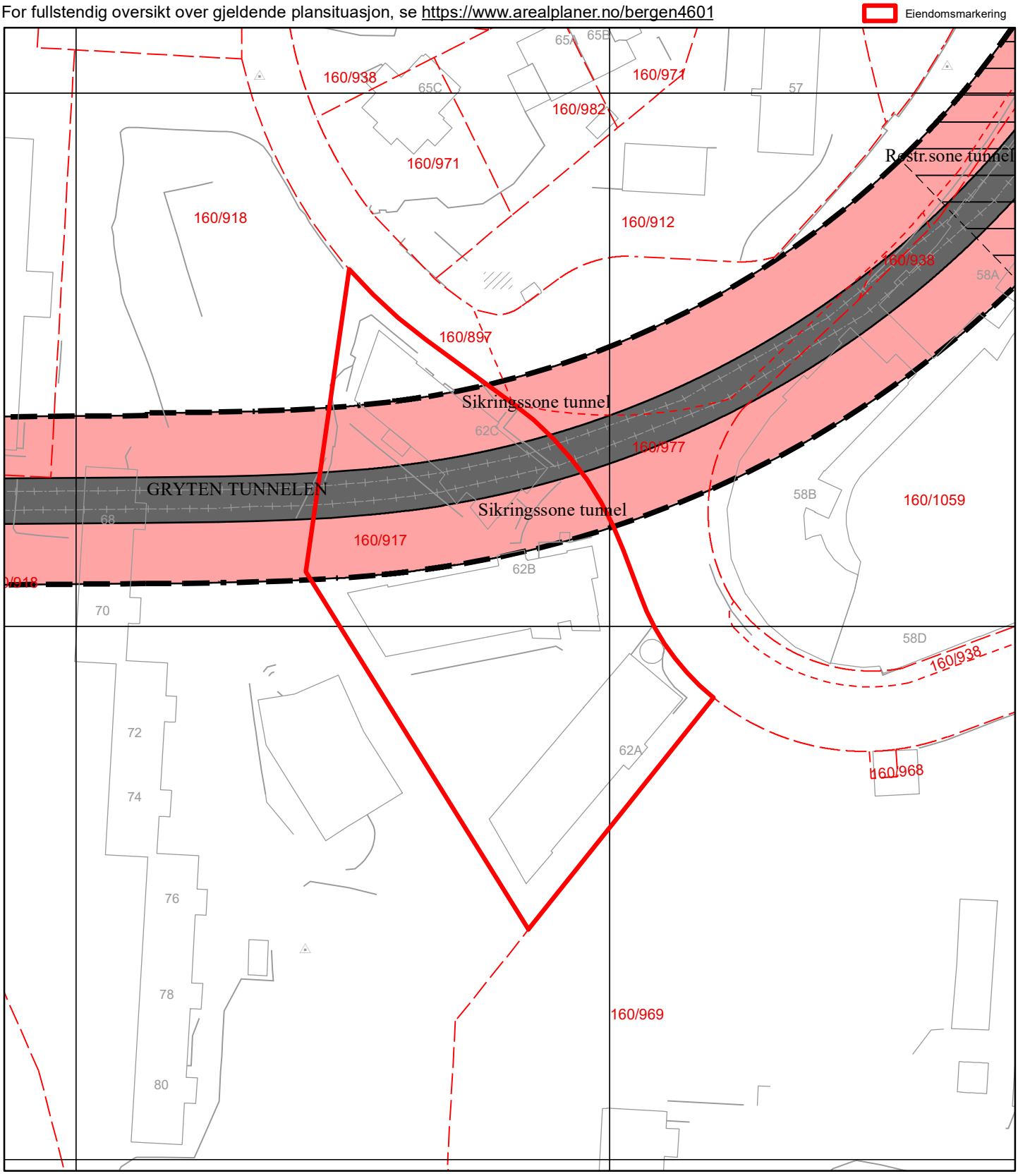
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 31.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

N

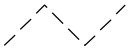
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

641 - Restriksjonsområde flyplass


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)


Område for anlegg i grunnen

Kommuneplanens arealdel

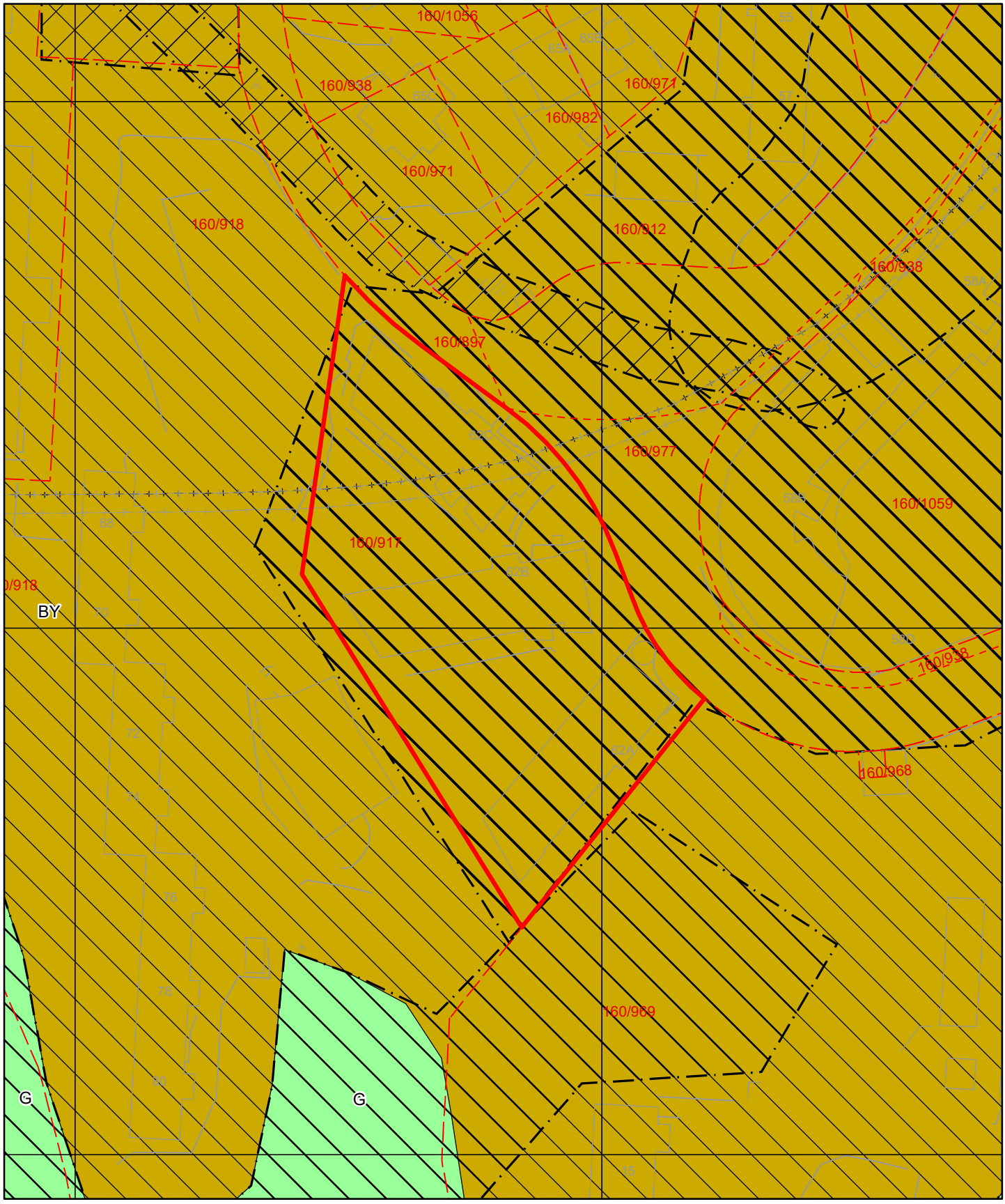
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 31.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 31.03.2025

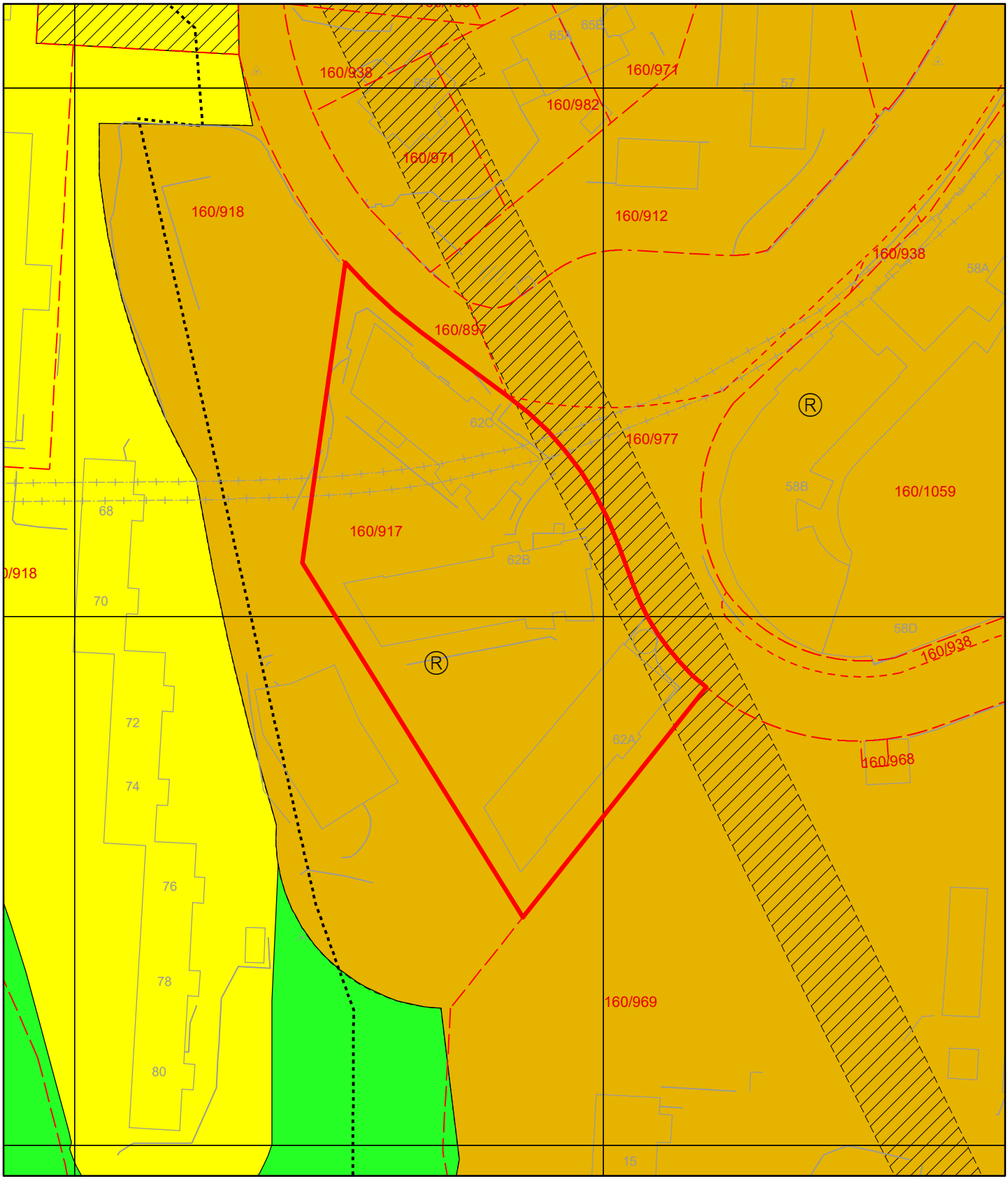
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

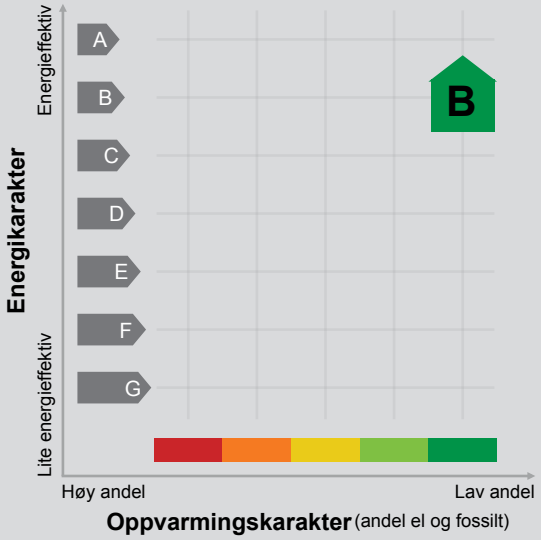


KDP Arealbruk-PBL1985

- Byggeområde (N)
- Boligområde (N)
- Park-/turveg (N)

ENERGIATTEST

Adresse	Vilhelm Bjerknes' vei 62C
Postnummer	5081
Sted	BERGEN
Kommunenamn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	917
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300174582
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	5b1afbbb-6ecb-4636-a932-8c8f3565390a
Dato	02.05.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Reduser innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utelys
- Vel kvitevarer med lågt forbruk
- Montering av urbrytar på motorvarmar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå 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: Vilhelm Bjerknes' vei 62C
Postnummer: 5081
Stad: BERGEN
Kommune: Bergen
Bustadnummer: H0201
Dato: 02.05.2024 15:00:50
Energimerkenummer: 5b1afbbb-6ecb-4636-a932-8c8f3565390a

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 917
Seksjonsnummer: 77
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300174582

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 2: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 3: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 4: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 12: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16:

Vilhelm Bjerknes' vei 62C

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sletten snuplass Linje 5, 84	2 min 0.1 km
Slettebakken Linje 1	5 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 6.1 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	24 min 1.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	20 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

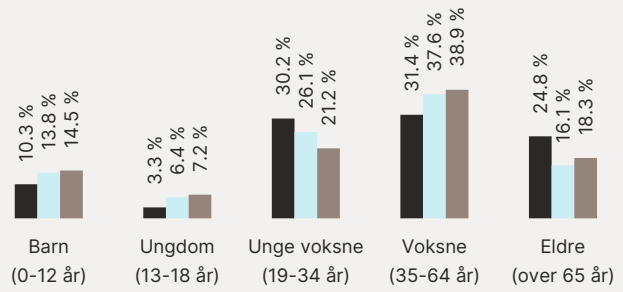
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettebakken	1 929	1 113
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Birkelundstoppen PostNord	10 min 0.7 km
Meny Fantoft PostNord	12 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

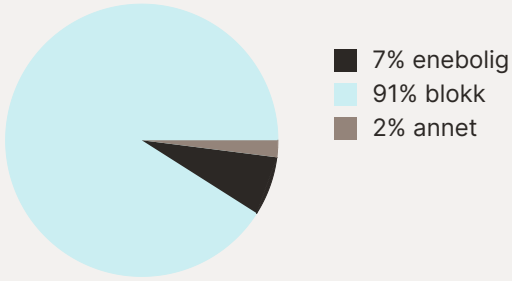
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Fysak Aktivitetshall	5 min 0.3 km
Slettebakken grusbane Aktivitetshall, fotball	6 min 0.5 km
Sammen Fantoft	11 min
Bergen Tennis Arena Treningssen...	10 min

Boligmasse



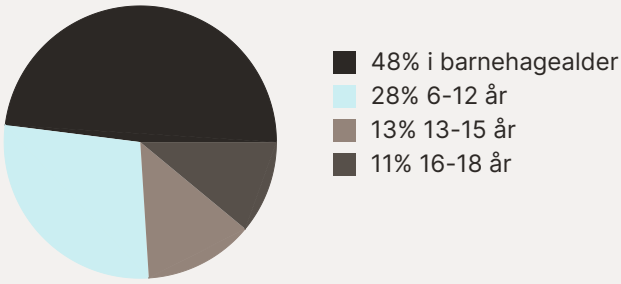
«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikkje er midt i byn.»

Sitat fra en lokalkjent

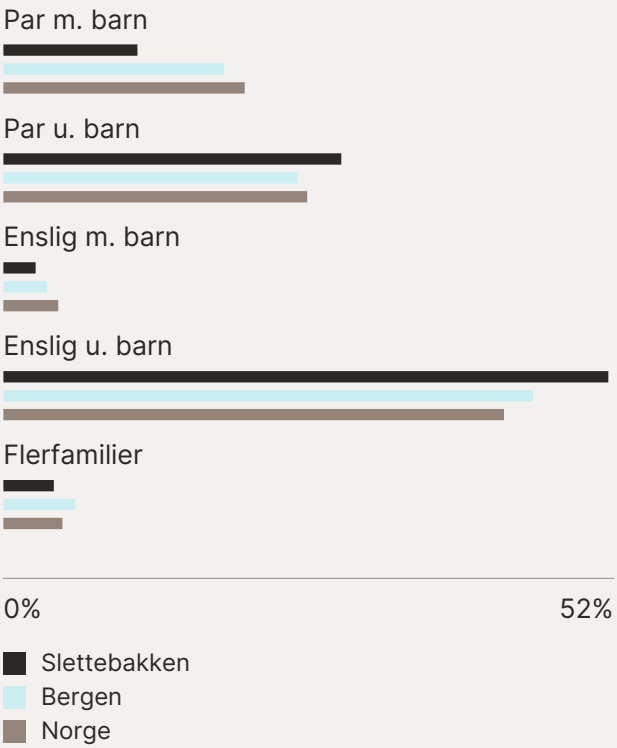
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	14 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

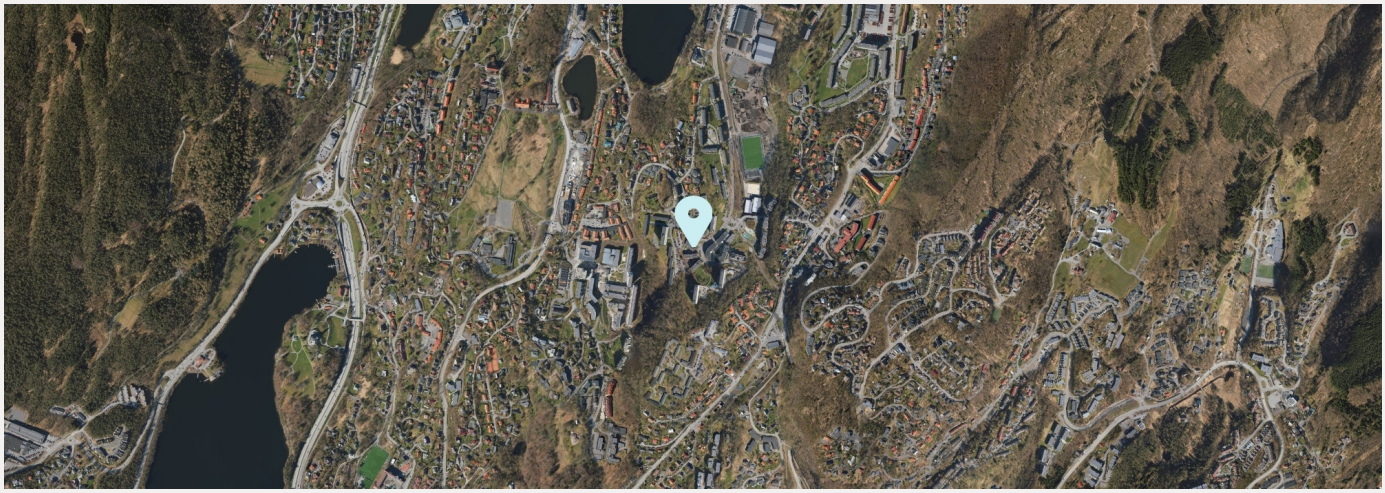


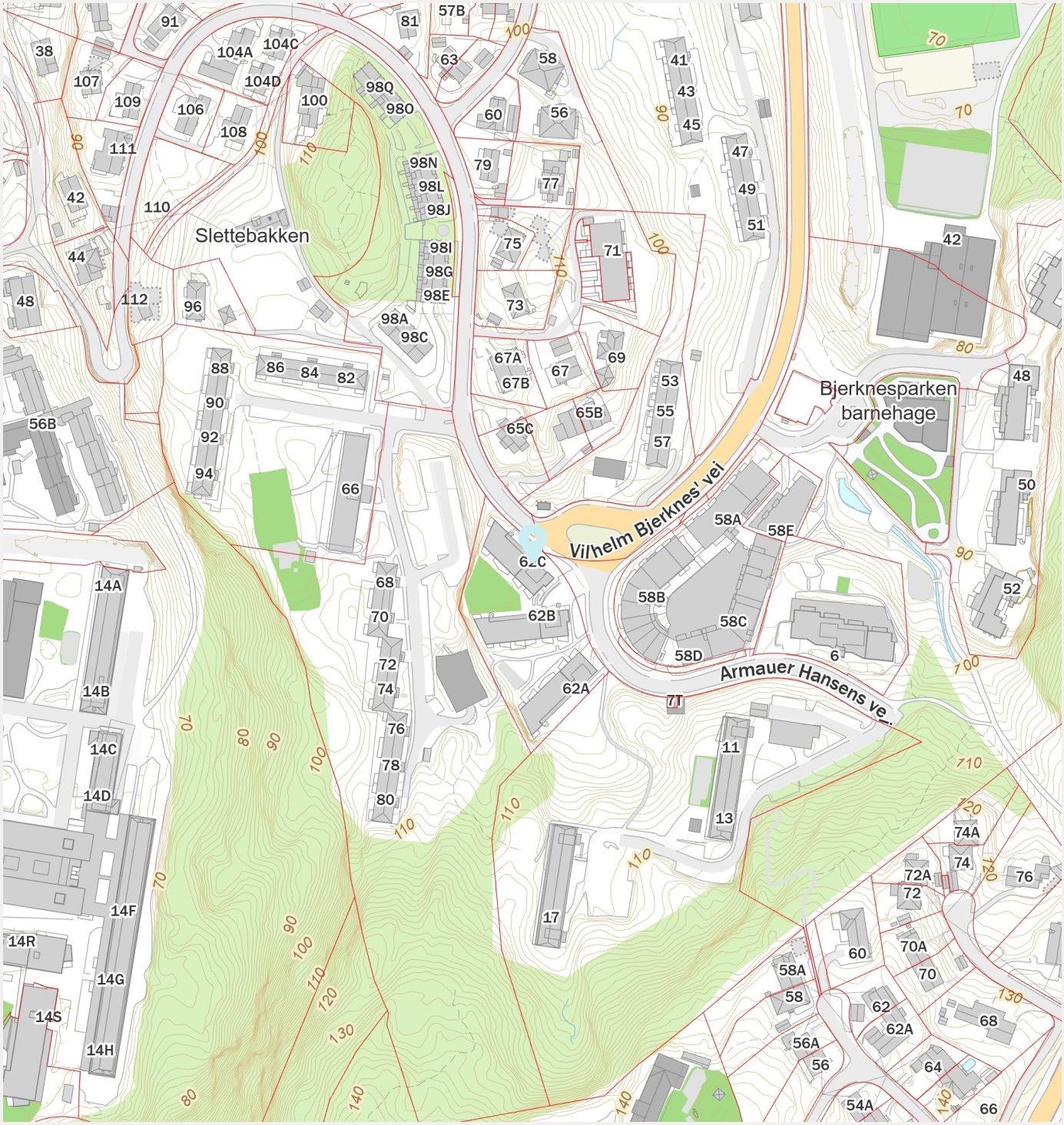
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN

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





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