



**Leilighet**  
**Inger Bang Lunds vei 9**  
**5059 Bergen**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |              |                             |
|----|--------------|-----------------------------|
| 0  | <b>TG 0</b>  | Ingen avvik                 |
| 10 | <b>TG 1</b>  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | <b>TG 2</b>  | Vesentlige avvik            |
| 0  | <b>TG 3</b>  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | <b>TG iu</b> | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 15/08/2025

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.

**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 eiendom 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 eiendom.

**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 hullboring 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:159, Bnr: 88     |
| Hjemmelshaver:  | Åsmund Heltne Øksnes |
| Seksjonsnummer: | 180                  |
| Festenummer:    | -                    |
| Andelsnummer:   | -                    |
| Byggeår:        | 2022                 |
| Tomt:           | 6 158 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Bergen               |

## BEFARINGEN:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Oppdragsgiver:      | Åsmund Heltne Øksnes |
| Befaringsdato:      | 13.08.2025           |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2     |
| Vann:               | Offentlig            |
| Avløp:              | Offentlig            |
| Adkomst:            | Offentlig            |

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse beplantning.

**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 oppført i betong, stål- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende.

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:**

Eventuelle 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: Silje Skaar Sunde

Kontaktperson: Silje Skaar Sunde

Beliggenhet:

Beliggenhet på Kronstad rett utenfor Bergen Sentrum. Leiligheten ligger sentralt på Kronstad, med kort gangavstand til bybanestopp, HVL, butikk, post, Haukeland sykehus, Haukelandshallen og Brann Stadion. På Kronstad ligger også Kronstad hovedgård, Krohnsminde idrettsplass, Kronstad skole, Hunstad skole, Gimle skole, Møllebakken skole, Årstad videregående skole, Kunstsolen i Bergen, Adventkirken, Den Evangelisk- Lutherske Frikirken, tidligere Kronstad stasjon og tettbebygde boligområder.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 928 213 161

Navn/foretaksnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 24.11.2021

Stiftelsesdato: 22.10.2021

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,4m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

**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.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

---

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**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 m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 7. Etasje   | 65    | 0     | 0     | 7   | 61                   | 4                    |
| Kjellerbod  | 0     | 5     | 0     | 0   | 0                    | 5                    |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 65    | 5     | 0     | 7   | 61                   | 9                    |
| SUM BRA     | 70    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang(5,1m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,9m<sup>2</sup>), soverom(10,6m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(35,9m<sup>2</sup>), bod(3,7m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(5m<sup>2</sup>).

**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:**

**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:**

Ingen, nøkler utlevert.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/08/2025



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 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.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke 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.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

#### TG 1 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.

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.

Alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. 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, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

#### 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:

### 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 7,4m<sup>2</sup>.

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne 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 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget 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.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### **Merknader:**

### **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 gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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 sjekklister (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 slukkeutstyr 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).

#### **Merknader:**

**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:**

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Egenerklæring

Inger Bang Lunds vei 9, 5059 BERGEN

21 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Inger Bang Lunds vei 9

### Postadresse

Inger Bang Lunds vei 9

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

Kjøpte februar 2021, flyttet inn september 2022.

### 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.

3 år

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 selger

### Selger

Øksnes, Åsmund Heltne

## 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

Mener det var vannlekkasje i kjellerbod høsten 2022. Har hørt om at en leilighet i bygget har hatt vannskade via fellesmelding på Vibbo.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall



2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Elektriker monterte dimmebryter i stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spot on

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mener noen leiligheter hadde skjeggkre, tiltak ble satt i verk i hele bygget.

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema


Name

Date

Øksnes, Åsmund Heltne

2025-08-21

Identification

 **bankID** Øksnes, Åsmund Heltne



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Øksnes, Åsmund Heltne

21/08-2025  
16:37:28

BANKID

**V E D T E K T E R**  
**for**  
**SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5 - 13**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på årsmøte 25.04.23.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er **Sameiet Inger Bang Lunds vei 5 – 13**.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 198 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 159, bnr. 88 i Bergen kommune.

I tillegg til en næringsseksjon for næringsvirksomhet og en for parkeringsplasser, har sameiet to næringsseksjoner som fungerer som tjenestebaser til oppfølging av beboere i sameiet med nedsatt funksjonsevne og med vedtaksfestet rett på slike ytelser i sin eierseksjon.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av boder, parkeringsplasser og privat uteareal.

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

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA. Parkeringsplassene i sameiets kjelleretasje er seksjonert som en egen næringsseksjon, S202. Eiere av parkeringsplasser erverver en forholdsmessig andel av S202. Sameiebrøken for S202 bygger på BRA for S202 og TS202.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor areal knyttet til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i dette punkt 3-1 (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Bruksrett til utearealer**

(1) På sameiets naboeiendom, Fabrikkgaten 8, er det planlagt etablert en barnehage.

Barnehagen har i barnehagens åpningstid fortrinnsrett til å bruke sameiets uteareal beliggende på bakkeplan i området mellom Inger Bang Lunds vei 5 og Fabrikkgaten 8. I barnehagens åpningstid har sameiet ikke adgang til å bruke nevnte uteareal uten etter uttrykkelig avtale med barnehagen. Barnehagen har rett til å føre opp lekeutstyr på utearealet og til å gjerde inn arealet. Det er inngått en egen avtale om bruksrett, som vil bli tinglyst på sameiets eiendom.

- (2) Sameiets naboeiendommer, gnr. 159 bnr. 14, 15 og 972, har rett til adkomst over sameiets fellesareal i samsvar med tinglyste avtaler.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Parkeringsplasser i kjelleretasjen U1 organiseres i egen næringsseksjon. Hver parkeringsplass utgjør en ideell andel i seksjonen, som er et eget sameie etter sameieloven og har egne vedtekter.

Styret i eiersesjonssameiet ivaretar daglig drift og vedlikehold av seksjonen og utgjør styret også i garasjessameiet, med mindre sameierne i garasjeseksjonen velger noe annet.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseiere i Sameiet Inger Bang Lunds vei 5 – 13 som erverver eierandel i S202, får andelen i S202 knyttet til seksjonen i sameiet som realsameie. Videre salg av parkeringsplass/ andel i S202, kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet ved etablering av realsameie knyttet til annen seksjon i sameiet. Seksjonseier må ved salg av parkeringsplass sørge for overskjøting av andelen i S202.

(2) Utleie av parkeringsplasser som er knyttet til eierseksjoner i sameiet som realsameie, kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(3) I S202 er det satt av to plasser til bildelering. Disse kan brukes til bildelering på ordinære vilkår, også med mulighet for bruk av tredjeparter uten tilknytning til sameiet.

### **4-3 Vedlikehold**

Garasjessameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### **4-4 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom andelseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller

- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- administrasjon
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som ventilasjonsanlegg, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Så langt det er relevant gjelder det som fremgår i dette punkt 5-1 tilsvarende for næringsseksjonene i sameiet, herunder næringsseksjoner som fungerer som tjenestebase. Seksjonseier av næringsseksjon(er) som fungerer som tjenestebase forutsettes å iverksette rutiner for periodisk vedlikehold av seksjonen i tråd med seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter vedtektene eller eierseksjonsloven.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 80% etter sameiebrøk og 20% med likt beløp per seksjon, med mindre annet følger av disse vedtektene.

Det overordnede prinsippet er likevel at kostnader som bare gjelder bolig skal dekkes av boligseksjonene, mens kostnader som bare gjelder næringsseksjonen skal dekkes av næringsseksjonen. Med begrepet *bolig* i dette avsnitt skal forstås å gjelde næringsseksjon(er) som fungerer som tjenestebase.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

S97, som er en næringsseksjon med egen inngang, og S202, som bare inneholder areal i U1, skal ikke delta i felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer som disse seksjoner ikke direkte benytter seg av, herunder kostnader knyttet til heis, trapper og ganger, uteoppholdsareal etc., samt kostnader knyttet til vinduer og øvrige fasader som ikke knytter seg til S97 eller S202. Tilsvarende skal S97 og S202 dekke egne kostnader som knytter seg til vinduer og fasader som er direkte knyttet til S97 og S202, og som det ikke er rimelig at sameiet for øvrig deltar i.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute.

Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt. Unntatt fra krav om årsmøtesamtykke er endring fra næring til boligformål for seksjon(er) som har vært tjenestebase(r).
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene som gjelder den faktiske eller rettslige råderetten over næringseksjon(er) som fungerer som tjenestebase krever samtykke fra denne seksjonseieren.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## **12. Overvåking**

Sameiets fellesareal overvåkes av kamera og styret har anledning til å vurdere/justere overvåking slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygger kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

# VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

## § 1 Navn

Sameiets navn er Garasjesameiet Inger Bang Lunds vei 5-13.

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 159, bnr. 88, snr. 202 i Bergen (**Eiendommen**). Eiendommen er en næringsseksjon med tilleggsdeler (TS), og består av 85 biloppstillingsplasser og 5 boder i garasjeanlegg.

Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til disse vedtekter tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil eller bod, hver utgjørende 1/ 90, til sammen 90/90.

Seksjonen som omfattes av sameiet her, gnr. 159, bnr. 88, snr. 202, er en del av eierseksjonssameiet Sameiet Inger Bang Lunds vei 5-13 (**Eierseksjonssameiet**), som består av totalt 202 eierseksjoner med henholdsvis bolig- og næringsformål.

## § 3 Formål

Eiendommen er en næringsseksjon bestående av biloppstillingsplasser og boder som kan benyttes til parkering og oppbevaring. Sameiet skal drifte og forvalte seksjon 202, parkeringsarealet og bodene, til det beste for sameierne og hvor det skal tas hensyn til Eierseksjonssameiet.

## § 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser eller boder i seksjonen slik det nærmere er bestemt ved kjøp av andelen og i disse vedtekter, jf. § 7. Seksjonen har ingen fellesarealer, men består kun av oppmerkede parkeringsplasser og boder. Felles kjørebane, adkomst etc. er en del av fellesarealet tilknyttet Eierseksjonssameiet.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike p-plasser og boder. Eksklusiv bruksrett tildeles samtidig med kjøp av andel i sameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser eller boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere i Garasjesameiet eller i Eierseksjonssameiet.

All ferdsel på sameiets Eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser eller boder.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, uten særskilt tillatelse fra styret, med de unntak som spesifiseres i det følgende:

- Utbygger har rett til å drive utleie av usolgte andeler (parkeringsplasser/ boder) i Eiendommen, snr. 202.
- To p-plasser er avsatt til drift av Bildelering eller lignende virksomhet. Eierandel tilknyttet disse plassene vil bli overført til sameiet, og plassene omfattes ikke av forbudet mot å drive næringsvirksomhet.

Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Alle sameiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Eierseksjonssameiets vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets Eiendom.

## **§ 5**

### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Garasjesameiet eller Eierseksjonssameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass og eier en andel i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **§ 6**

### **Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte.

Sameieandel med rett til parkeringsplass eller bodplass i seksjon 202 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 7 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Seks garasjeplasser i sameiet har, eller vil få, eiere som ikke er seksjonseiere i Sameiet Inger Bang Lunds vei 5-13. Dette gjelder to parkeringsplasser som skal knyttes til Bjørnsons gate 17, to parkeringsplasser som skal knyttes til Bjørnsons gate 19 og to parkeringsplasser som skal knyttes til Fabrikkgaten 8.

## § 7

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser eller boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk og i samsvar med andelsrettens stiftelsesgrunnlag. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass og bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/bodene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene og bodene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 2**.

Sameiers rett til bruk av til den enkelte parkeringsplass eller bod vil i anledning den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass/ bod bli registrert ved at den enkelte sameiers andel i snr. 202 kobles opp mot vedkommendes eierseksjon i Eierseksjonssameiet ved tinglysning av skjøtet (realkobling). I tillegg vil seks av parkeringsplassene på tilsvarende måte knyttes opp mot tilgrensende naboeiendommer i samsvar med privatrettslig avtale med disse, jf. § 6.

Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge tilhørende eierseksjon i Eierseksjonssameiet ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon i Eierseksjonssameiet.

En eierandel i garasjesameiet kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjoner i Eierseksjonssameiet eller til Eierseksjonssameiet selv, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Sameiet, evt styret i Garasjesameiet, når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser eller boder ved å endre oversikten i vedlegg 2. Slik ombytting kan ikke skje uten etter samtykke fra den som disponerer plassen eller med hjemmel i § 5. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

## § 8

### **Styret**

Styret i eierseksjonssameiet Sameiet Inger bang Lunds vei 5-13 utgjør også styret for Garasjesameiet Inger Bang Lunds vei 5-13, og står for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 202), og skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Det lages eget underregnskap for Garasjesameiet som en avdeling under Eierseksjonssameiet Sameiet Inger bang Lunds vei 5-13.

Garasjesameiet Inger Bang Lunds vei 5-13 kan avholde særmøte/ sameiermøte for Garasjesameiet Inger Bang Lunds vei 5-13 ved behov.

## § 9

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

## § 10

### Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## § 11

### Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 12

### Felleskostnader og regnskap

Sameiets eiendom, snr. 202, består kun av parkeringsplasser og boder. Areal i direkte tilknytning til snr. 202 i garasjeetasjen er seksjonert som fellesareal til hovedeiendommen/ Eierseksjonssameiet.

Kostnader tilknyttet disse fellesareal i parkeringsgarasjen, som ikke særskilt knytter seg til en enkelt parkeringsplass eller bod, jf. under, skal fordeles mellom de sameierne i snr. 202 som disponerer parkeringsplass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Parkeringsplasser som disponeres av Bildelering eller tilsvarende, skal ikke betale felleskostnader. Andelseiere i snr. 202 som kun disponerer bod i snr. 202, skal ikke betale felleskostnader for sin andel tilknyttet boden.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. forholdsmessig andel av eiendomsforsikring
- b. kostnader til indre vedlikehold av garasjeanlegget
- c. forholdsmessig andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg som er installert særskilt for garasjeanlegget
- e. renhold av fellesarealer i garasjeanlegget
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. **drift og vedlikehold av garasjeport deles 50/50 mellom eierseksjonssameiet Sameiet Inger Bang Lunds vei 5-13 og Garasjesameiet Inger Bang Lunds vei 5-13.**
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. oppmerking av p-plasser
- k. kommunale avgifter og eiendomsskatt
- l. regnskapskostnader knyttet til snr. 202

Plikt til kostnadsdekning iht. dette punkt begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 202 og fordele kostnadene på sameierne i denne i samsvar med denne § 12.

Garasjesameiet er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet. Se også vedtektene for Sameiet.

### **§ 13**

#### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier som disponerer parkeringsplass skal månedlig 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.

### **§ 14**

#### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

### **§ 15**

#### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

### **§ 16**

#### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

### **§ 17**

#### **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 12.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo

# HUSORDENSREGLER

for Sameiet Inger Bang Lunds vei 5 -13

Vedtatt på årsmøtet 26. oktober 2022

Endret på årsmøte 28. april 2023

## 1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å sikre beboerne i sameiet et godt bomiljø og et godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. I tillegg til det som er nevnt i reglene, må beboerne generelt unngå å foreta seg noe som åpenbart er til sjenanse eller ulempe for fellesskapet eller for de enkelte naboene, jf. eierseksjonsloven § 25 andre ledd.

## 2. SEKSJONSEIERS PLIKTER

Seksjonseiere, gjester og/eller leieboere er forpliktet til å følge ordensreglene. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at evt. leieboere og gjester følger disse regler. Dersom det foreligger vesentlig mislighold og/eller sjenanse for andre beboere, kan styret kreve utkastelse og/eller tvangsfravikelse i henhold til sameiets vedtekter § 7.

Overtredelse av ordensreglene kan ved skade også medføre økonomisk ansvar. For øvrig rapporteres alle uregelmessigheter i sameiet til styret via Vibbo

## 3. FELLESAREALER - INNE OG UTE

Med fellesareal menes alle arealer på sameiets eiendom som er tilgjengelig for samtlige seksjonseiere, herunder takterrasser, garasje, ganger og gatetun. Unntak er privat uteareal for leiligheter i første etasje, private garasjeplasser og privat uteareal på takterrasse.

Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring og lagring. Alle rømningsveier skal holdes åpne og ha fri ferdsel. Barnevogner, sportsutstyr, sykler og lignende kan derfor ikke oppbevares i ganger, eller slik at ferdsel og rømningsveier blokkeres.

Seksjonseier kan ikke endre på eller sette opp egne installasjoner på fasader eller fellesarealer. Dette gjelder f.eks. nøkkelbokser og antenner, men er ikke begrenset til kun å gjelde dette. Det er tillatt å montere dørskilt utenfor egen seksjon, fortrinnsvis med dobbeltsidig teip eller annen festemåte som ikke skader vegg.

## 4. BRUK AV LEILIGHETEN

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i FDV-dokumentasjonen som fulgte med leiligheten og følge vedlikeholdsplan og råd for bruk som fremgår av denne, samt utføre nødvendig renhold av filtre, sluk og annet som krever jevnlig renhold.

Felleskostnadene dekker ett filtersett til ventilasjonsanlegget per år per seksjon. Dette blir normalt utlevert i tredje kvartal. Ved behov for hyppigere skift av filter for ventilasjonsanlegget, må seksjonseier dekke dette selv.

## 5. AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsnedkastene må benyttes på korrekt måte for å unngå stans og blokkeringer. For å få jevn fordeling på nedkastene bør en bruke nedkast med nummer tilsvarende etasje til leilighet.

Nedkastene for restavfall er beregnet på avfallsposer av vanlig størrelse (typisk bæreposer) som er knyttet igjen med dobbelknote. Løse gjenstander og større gjenstander kan ikke kastes i nedkastene, da dette tetter igjen nedkastene.

Nedkast for papir og papp er beregnet på husholdningspapir og papp, ikke tykkere papp som for eksempel papp fra postsendinger og pakker.

Dersom tykkere eller større biter med papir/papp skal kastes i nedkastet, må disse rives opp slik at pappen ikke kiler seg og blokkerer nedkastet når det lukkes igjen.

Plastnedkastet er beregnet på plast fra husholdningsavfall som må legges i en godt gjenknyttet plastpose.

Alt annet avfall må leveres på miljøstasjon.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på fellesarealene, og kostnader ved fjerning av dette vil viderefaktureres dersom det lar seg identifisere hvem som har satt fra seg avfall.

## 6. BODER OG ANSVAR

Seksjonseier er ansvarlig for egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker, produkter som avgir ubehagelig lukt eller annet som er til sjenanse for andre beboere i bod eller innomhus.

## 7. ADGANG OG LÅSING

Utgangsdører, dør til garasje og garasjeport skal alltid lukkes etter bruk. Pass på at uvedkommende ikke kommer inn i bygget.

Sameiet har dørpumper på nesten alle dører i sameiet. Av hensyn til brannsikkerhet skal disse alltid være lukket.

Ved behov for å holde en dør åpen, kan døren blokkeres i åpen stilling i maks 15 minutter. Tvinges døren åpen lengre enn dette, kan dørpumpen skades.

Ekstra systemnøkler bestilles via styret. Alle seksjonseiere har tilgang til digital nøkkel og kan dele denne med andre.

Se Vibbo under tema «Lås og nøkler».

## 8. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Det er båndtvang på alle sameiets fellesarealer.

Lufting av hund skal ikke gjøres på lekeplassen, på takterrassene og ikke i bedene foran leiligheter i første etasje.

Renhold ved dyrehold i fellesarealer påhviler dyrets eier, og avføring skal umiddelbart fjernes. Kostnader ved fjerning av avføring vil viderefaktureres.

Av hensyn til hygiene og for å forebygge mot skadedyr, er det ikke tillatt å fore ville dyr på sameiets eiendom, herunder fugler. Dette gjelder også på eget uteareal.

## 9. RO OG ORDEN

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Støyende aktivitet kan kun finne sted mandag til fredag mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 og lørdag mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. Søndager og helligdager er støyfrie.

Skal man ha en festlig sammenkomst som varer utover det tidspunkt det skal være ro, bør naboene i egen oppgang og naboopp ganger varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige nabohensynet.

Regler for selskapeligheter gjelder tilsvarende dersom disse holdes på terrasser eller sameiets fellesområder.

#### 10. BALKONG/TERRASSE

Av brannvern hensyn er det kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill på sameiets område. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos. Dette gjelder både på eget uteareal og på fellesareal/takterrasser.

Røyking må ikke forekomme når røyken er til sjenanse for naboer ved at den f.eks siver inn på soverom/stuen ved inntak for luft o.l.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri og stjerneskudd på balkong, terrasse og fellesareal.

For oppsett av større ting som markiser/baldakiner skal samtykke fra styret innhentes. Det er tillatt å montere holder for balkongflagg.

Det er tillatt å froste glassrekkverk i fargen hvit.

Balkong/terrasse skal ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hagemøbler, grill og andre gjenstander som normalt benyttes på terrasser.

#### 11. PARKERING

Parkering tillates kun i garasjen på private plasser kjøpt av seksjonen og må ikke være til sjenanse for øvrige beboeres tilkomst.

Det er ikke tillatt å bruke garasjen til vaskeplass, da det ikke er sluk i garasjen.

Feilparkerte biler vil bli bøtelagt, og eventuelt borttauet.

Gjesteparkering er i parkeringshus i nabobygg.

#### 12. POSTKASSESKILT

Alle seksjonseiere plikter å følge sameiets mal for postkasseskilt. Informasjon om fremgangsmåte for bestilling finnes på [vibbo.no](http://vibbo.no) under tema «Postkasser og porttelefon».

#### 13. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret, fortrinnsvis i Vibbo. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser som klager fortrinnsvis har prøvd å løse.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2222

SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2222>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Annen informasjon

Årsmøte blir i år avholdt som et digitalt møte. Styret vil i løpet av høsten avholde et beboermøte for å informere om pågående saker i sameiet

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret fremmer forslag om styreleder som møteleder

**Forslag til vedtak**

Silje Skaar Sunde er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret fremmer forslag om at Steinar Utne og Rune Agdal som protokollvitne

**Forslag til vedtak**

Steinar Utne og Rune Agdal er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2222 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000 kr

Styrets innstilling

Styret har undersøkt med forretningsfører Obos hva som er gjengs styrehonorar for sameie av vår størrelse. Gjennomsnittlig styrehonorar for sameie av vår størrelse i Bergensregionen er 1500 kr. per seksjon og vårt sameie har tidligere hatt styrehonorar på 1000 kr. per seksjon. Styret fremmer forslag om at honorar fastsettes til det som er gjennomsnitt for sameier av vår størrelse og begrunner dette med omfanget av saker som styret er ansvarlig for å følge opp samt oppfølging av henvendelser fra beboere som i sum medfører omfattende tidsbruk fra styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000 kr

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Rollen som styreleder samt et styremedlem er på valg i år.

Innstilling

Styret foreslår gjenvalg på styreleder Silje Skaar Sunde og foreslår som nytt styremedlem Rune Agdal. Rune har bakgrunn som ingeniør i byggebransjen og erfaring fra styrearbeid i borettslag, huseierlag og andre selskaper.

Rune vil komplementere styret med byggeteknisk kompetanse som vil forsterke styrets kompetanse til å følge opp utbygger knyttet til reklamasjoner på sameiets bygningsmasse.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Silje Skaar Sunde

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Agdal
-

# Styrets årsrapport

## Styrets årsrapport

Styret har det siste året bestått av styreleder Silje Skaar Sunde og styremedlemmer Arthur Arnesen, Winnie Troung, Kristine Jensen Osicka

## Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter det siste året. Utover behandling av saker i styremøte gjennomfører styret et omfattende arbeid med oppfølging av saker og besvare henvendelser fra beboerne. Det siste året er omlag 800 meldinger fra beboere besvart via Vibbo.

### De mest omfattende oppgavene styret har håndtert det siste året:

- Oppfølging av reklamasjoner mot utbygger knyttet til feil og mangler på fellesareal, herunder oppfølging av flere hendelser med vannskader
- Drift og vedlikehold av fellesareal med oppfølging av tjenesteleveranser knyttet til renhold, vaktmester, gartner, fellesdører, utbedring av mangler bodareal, driftsavbrudd garasjeport og heis.
- Oppfølging hendelser med innbrudd boder i fellesareal og etablering av tjeneste med vakthold og kameraovervåking av bodareal og garasjeanlegg.
- Oppfølging av næringsvirksomhet i tilstøtende bygg og utfordringer med biltrafikk og parkering på vårt fellesareal i denne forbindelse
- Planforslag om utbygging på nabotomt (fabrikkgaten 3-5 og kanalveien) og høringsuttale avgitt fra styret
- Årskontroll elektrisk anlegg og sprinkleranlegg
- Utdeling av ventilasjonsfilter
- Oppfølging av skadedyrproblematikk skjeggkre
- Oppfølging av BIR knytte til utfordringer med bossuganlegg
- Oppfølging seksjonseiere knyttet til klager fra naboer på støy og uriktig bruk av fellesareal
- Hærverk på sameiets takterrasser og utbedring av skader

## Økonomi

Årsregnskapet fremlegges med et overskudd på i overkant av 200.000 kr som overføres til sameiets egenkapital. Avvik mellom budsjett for 2024 og årsregnskap 2024 tilskrives i hovedsak avskrivninger på møbler på takterrasse som ikke var medtatt i budsjettet samt noe høyere andre driftskostnader enn budsjettet som følge av økte kostnader til drift og vedlikehold enn det som lå til grunn i budsjettet. Sameiet har tilfredsstillende likviditet og soliditet og felleskostnader har ikke vært økt siden etableringen av sameiet i 2021 til tross for omfattende prisstigning på varer og tjenester i samme periode.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inger Bang Lunds Vei 5-13** som viser et overskudd på kr 210 824. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

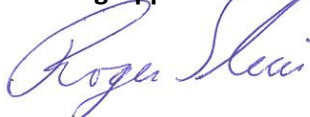
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 02. april 2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13  
ORG.NR. 928 213 161, KUNDENR. 2222**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 307 371         | 4 295 413         | 4 309 000         | 4 294 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 5 035             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>4 307 371</b>  | <b>4 300 448</b>  | <b>4 309 000</b>  | <b>4 294 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -28 200           | -28 200           | -28 000           | -42 000           |
| Styre honorar                      | 4    | -200 000          | -200 000          | -200 000          | -300 000          |
| Avskrivninger                      | 13   | -192 465          | -116 146          | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -9 646            | -9 153            | -10 000           | -11 000           |
| Forretningsfører honorar           |      | -262 830          | -249 600          | -265 000          | -279 000          |
| Konsulent honorar                  | 6    | -29 103           | -11 688           | -20 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -795 126          | -893 615          | -741 200          | -783 200          |
| Forsikringer                       |      | -486 217          | -422 276          | -464 000          | -556 800          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -75 985           | -61 762           | -65 000           | -80 000           |
| Energi/fyring                      | 9    | -653 418          | -534 237          | -600 000          | -640 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -520 344          | -509 504          | -520 000          | -541 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -909 970          | -755 273          | -693 000          | -796 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 163 304</b> | <b>-3 791 454</b> | <b>-3 606 200</b> | <b>-4 049 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>144 067</b>    | <b>508 994</b>    | <b>702 800</b>    | <b>245 000</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 66 883            | 16 876            | 0                 | 40 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -125              | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>66 758</b>     | <b>16 876</b>     | <b>0</b>          | <b>40 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>210 824</b>    | <b>525 870</b>    | <b>702 800</b>    | <b>285 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 210 824           | 525 870           |                   |                   |

**SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13**  
**ORG.NR. 928 213 161, KUNDENR. 2222**

**BALANSE**

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler                 | 13   | 633 750          | 826 215          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>633 750</b>   | <b>826 215</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 31 047           | 5 972            |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 1 290            | 1 230            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 605 328          | 1 680 436        |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 341 857          | 329 933          |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |      | 1 052 014        | 0                |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>2 031 536</b> | <b>2 017 571</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>2 665 286</b> | <b>2 843 786</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Andel bolig                               |      | 2 295 825        | 2 048 252        |
| Andel garasje                             |      | 54 542           | 88 591           |
| Andel næring                              |      | -13 241          | -10 541          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>2 337 126</b> | <b>2 126 302</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 57 701           | 65 343           |
| Leverandørgjeld                           |      | 270 459          | 652 142          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>328 160</b>   | <b>717 485</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>2 665 286</b> | <b>2 843 786</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             |      | 0                | 0                |

Bergen, 02.04.2025  
Styret i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 5-13

Silje Skaar Sunde /s/

Kristine Holme Osicka /s/

Arthur Kristian Arnesen /s/

Winnie Che Yan Truong /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 838 101        |
| Felleskostnader                      | 706 461          |
| Internett                            | 522 781          |
| Garasje                              | 206 200          |
| Felleskostnader Næring               | 33 828           |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 307 371</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -28 200        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-28 200</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 646.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 103        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-29 103</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -105 887        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -43 059         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -40 292         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -206 750        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -110 235        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -140 553        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -87 765         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -13 918         |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg       | -43 667         |
| Egenandel forsikring                 | -3 000          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-795 126</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -75 985        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-75 985</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -176 768        |
| Fjernvarme                 | -476 650        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-653 418</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -10 500         |
| Annet driftsmateriale            | -2 011          |
| Vaktmestertjenester              | -441 147        |
| Renhold ved firmaer              | -304 406        |
| Snørydding                       | -83 500         |
| Andre fremmede tjenester         | -43 232         |
| Andre kontorkostnader            | -665            |
| Bank- og kortgebyr               | -4 356          |
| Velferdskostnader                | -20 153         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-909 970</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 13 371        |
| Renter bank                                   | 53 301        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 211           |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>66 883</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |  |             |
|----------------------------|--|-------------|
| Renter på leverandørgjeld  |  | -125        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> |  | <b>-125</b> |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****MØBLER**

|                                |         |                 |
|--------------------------------|---------|-----------------|
| Tilgang 2023                   | 387 500 |                 |
| Avskrevet tidligere            | -51 667 |                 |
| Avskrevet i år                 | -77 500 | 258 333         |
| Møbler                         |         |                 |
| Tilgang 2022                   | 299 450 |                 |
| Avskrevet tidligere            | -79 853 |                 |
| Avskrevet i år                 | -59 890 | 159 707         |
| Terrassemøbler                 |         |                 |
| Tilgang 2023                   | 275 375 |                 |
| Avskrevet tidligere            | -4 590  |                 |
| Avskrevet i år                 | -55 075 | 215 710         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>633 750</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-192 465</b> |

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 2222 Selskapsnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Silje Skaar Sunde er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Utne og Rune Agdal er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 300.000 kr

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Silje Skaar Sunde

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Rune Agdal



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 5-13

Organisasjonsnummer: 928213161

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret fremmer forslag om styreleder som møteleder

#### Forslag til vedtak:

Silje Skaar Sunde er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret fremmer forslag om at Steinar Utne og Rune Agdal som protokollvitne

#### Forslag til vedtak:

Steinar Utne og Rune Agdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 21  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 25  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000 kr

**Styrets innstilling**

Styret har undersøkt med forretningsfører Obos hva som er gjengs styrehonorar for sameie av vår størrelse. Gjennomsnittlig styrehonorar for sameie av vår størrelse i Bergensregionen er 1500 kr. per seksjon og vårt sameie har tidligere hatt styrehonorar på 1000 kr. per seksjon. Styret fremmer forslag om at honorar fastsettes til det som er gjennomsnitt for sameier av vår størrelse og begrunner dette med omfanget av saker som styret er ansvarlig for å følge opp samt oppfølging av henvendelser fra beboere som i sum medfører omfattende tidsbruk fra styret.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 300.000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37  
Antall stemmer mot vedtaket: 9  
Antall blanke stemmer: 25  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Valg av tillitsvalgte

Rollen som styreleder samt et styremedlem er på valg i år.

**Innstilling**

Styret foreslår gjenvalg på styreleder Silje Skaar Sunde og foreslår som nytt styremedlem Rune Agdal. Rune har bakgrunn som ingeniør i byggebransjen og erfaring fra styrearbeid i borettslag, huseierlag og andre selskaper. Rune vil komplementere styret med byggteknisk kompetanse som vil forsterke styrets kompetanse til å følge opp utbygger knyttet til reklamasjoner på sameiets bygningsmasse.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Silje Skaar Sunde (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Skaar Sunde

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Rune Agdal (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Agdal

Protokollen er signert av:

Møteleder; Silje Skaar Sunde /S/

Protokollvitne: Steinar Helge Utne /S/

Protokollvitne: Rune Agdal /S/



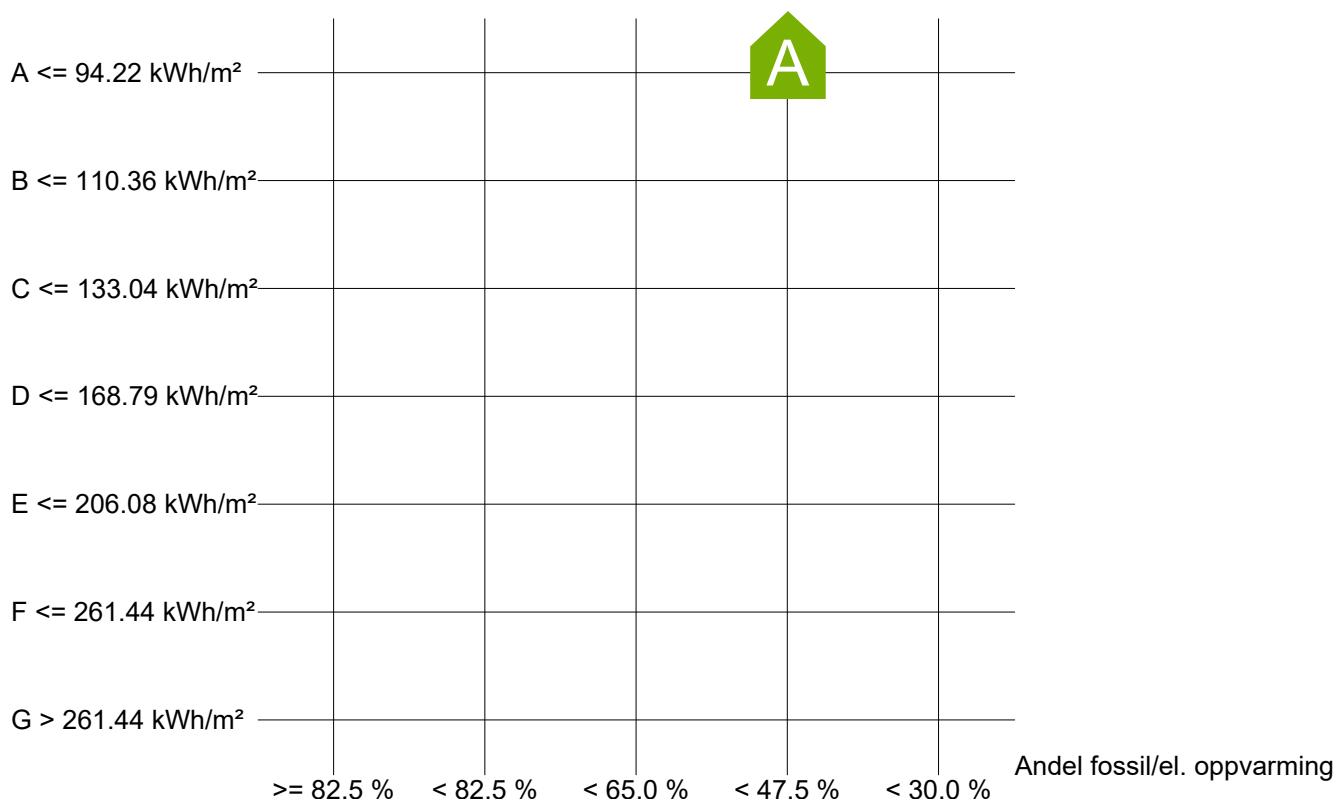
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke  
Tid/dato simulering: 14:40 8/8-2020  
Programversjon: 6.012  
Simuleringsansvarlig: MORTEN SANDVIK  
Firma: Miljøconsult AS  
Inndatafil: L:\...\Kronstadparken N3 Hus B.smi  
Prosjekt: Kronstadparken N3 Hus B  
Sone: B7006;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 85.35 kWh/m<sup>2</sup>  
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 31.1 %

| Beregnet levert energi       |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Beskrivelse                  | Verdi                 |
| Energibruk normalisert klima | 85 kWh/m <sup>2</sup> |
| Energibruk lokalt klima      | 79 kWh/m <sup>2</sup> |



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke  
Tid/dato simulering: 14:40 8/8-2020  
Programversjon: 6.012  
Simuleringsansvarlig: MORTEN SANDVIK  
Firma: Miljøconsult AS  
Inndatafil: L:\...\Kronstadparken N3 Hus B.smi  
Prosjekt: Kronstadparken N3 Hus B  
Sone: B7006;

| Forventet levert energi |          |
|-------------------------|----------|
| Beskrivelse             | Verdi    |
| Elektrisitet            | 2658 kWh |
| Olje                    | 0 kWh    |
| Gass                    | 0 kWh    |
| Fjernvarme              | 2898 kWh |
| Biobrensel              | 0 kWh    |
| Annen energivare        | 0 kWh    |
| Total energibruk        | 5556 kWh |

| Dokumentasjon av sentrale inndata (1)              |       |   |
|--|-------|---|
| Beskrivelse  | Verdi | Dokumentasjon   |
| Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:               | 13    | Plan og fasadetegning fra Ark.  |
| Areal tak [m <sup>2</sup> ]:                       | 65    | Plantegning fra Ark.  |
| Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:                      | 0     | Plantegning fra Ark.  |
| Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:     | 9     | Plan og fasadetegning fra Ark.<br>Vindusskjema                                      |
| Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:      | 65    | Underlag fra Arkitekt   |
| Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:             | 166   | Underlag fra Arkitekt   |
| U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]           | 0,19  | U-verdi produktkatalog og beregningsprogram<br>Glava/Rockwool                       |
| U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]                   | 0,09  | U-verdi produktkatalog og beregningsprogram<br>Glava/Rockwool                       |
| U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]                  | 0,00  | U-verdi produktkatalog og beregningsprogram<br>Glava/Rockwool                       |
| U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K] | 0,85  | Målte verdier, oppgitt av byggherre/leverandør                                      |
| Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]      | 14,3  | Underlag fra Arkitekt   |
| Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:    | 0,09  | Standardverdi for bygnings med bæresystem i betong<br>og minimum 10cm kuldebrobyter |
| Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]   | 71    | Standard  |
| Lekkasjetall (n50) [1/h]:                          | 0,80  | Valgt verdi, dokumenteres med test  |
| Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:        | 83    | Flexit beregningsprogram  |



Simuleringsnavn: Energimerke  
Tid/dato simulering: 14:40 8/8-2020  
Programversjon: 6.012  
Simuleringsansvarlig: MORTEN SANDVIK  
Firma: Miljøconsult AS  
Inndatafil: L:\...\Kronstadparken N3 Hus B.smi  
Prosjekt: Kronstadparken N3 Hus B  
Sone: B7006;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

| Beskrivelse   | Verdi | Dokumentasjon                                    |
|---|-------|--|
| Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:   | 83,0  | Flexit beregningsprogram                         |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:               | 1,20  | Flexit beregningsprogram                         |
| Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]       | 1,50  | Standardverdi/minstekrav ihht. bygningstype/bruk |
| Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ] | 0,00  | Standardverdi/minstekrav ihht. bygningstype/bruk |
| Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:                            | 0,94  | Standardverdi ihht. valgt systemløsning          |
| Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:     | 50    | Valgt verdi                                      |
| Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]                        | 20,3  | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk            |
| Systemeffektfaktor kjøling:                                       | 2,50  | Ikke aktuelt                                     |
| Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]                           | 22,0  | Ikke aktuelt                                     |
| Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:   | 0     | Ikke aktuelt                                     |
| Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:                   | 0,25  | Standardverdi ihht. valgt systemløsning          |
| Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:                      | 0,00  | Ikke aktuelt                                     |
| Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:                    | 0,00  | Ikke aktuelt                                     |
| Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:                    | 0,00  | Ikke aktuelt                                     |
| Driftstid oppvarming (timer)                                      | 16,0  | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk            |

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

| Beskrivelse  | Verdi               | Dokumentasjon                                |
|--|---------------------|--|
| Driftstid kjøling (timer)                                  | 24,0                | Ikke aktuelt                                 |
| Driftstid ventilasjon (timer)                              | 24,0                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Driftstid belysning (timer)                                | 16,0                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Driftstid utstyr (timer)                                   | 16,0                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Oppholdstid personer (timer)                               | 24,0                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]    | 1,95                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]  | 1,95                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]       | 3,00                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]     | 1,80                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]   | 3,40                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]  | 0,00                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ] | 1,50                | Standardverdi ihht. bygningstype/bruk        |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming:                 | 0,45                | Ihht. vindustype, dokumenteres av leverandør |
| Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:                        | 0,20                | Ihht. vindustype, dokumenteres av leverandør |
| Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):           | 1,00/0,96/1,00/1,00 | Underlagt fra arkitekt                       |



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke  
Tid/dato simulering: 14:40 8/8-2020  
Programversjon: 6.012  
Simuleringsansvarlig: MORTEN SANDVIK  
Firma: Miljøconsult AS  
Inndatafil: L:\...\Kronstadparken N3 Hus B.smi  
Prosjekt: Kronstadparken N3 Hus B  
Sone: B7006;

| <b>Inndata bygning</b> |                |
|------------------------|----------------|
| Beskrivelse            | Verdi          |
| Bygningskategori       | Boligblokker   |
| Simuleringsansvarlig   | MORTEN SANDVIK |
| Kommentar              |                |

# Inger Bang Lunds vei 9

Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 103 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

|   |                   |
|---|-------------------|
| 🚶 Kronstad<br>Linje 1, 2                          | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| 🚶 Årstad vgs.<br>Linje 26                         | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| 🚶 Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 6 min 🚶<br>2.5 km |
| ✈️ Bergen Flesland                                | 17 min 🚶          |

## Skoler

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kronstad skole (1-7 kl.)<br>240 elever, 19 klasser      | 7 min 🚶<br>0.6 km  |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>394 elever, 21 klasser | 12 min 🚶<br>0.9 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>75 elever, 7 klasser    | 13 min 🚶<br>1.1 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>581 elever, 44 klasser  | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>129 elever, 8 klasser        | 16 min 🚶<br>1.3 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser   | 6 min 🚶<br>0.5 km  |
| NTG Brann Stadion                                       | 16 min 🚶           |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| 🚗 Danmarks plass                    | 5 min 🚶 |
| 🚗 Årstad VGS - Vestland fylkesko... | 5 min 🚶 |



## Kvalitet på skolene

Bra 64/100



## Opplevd trygghet

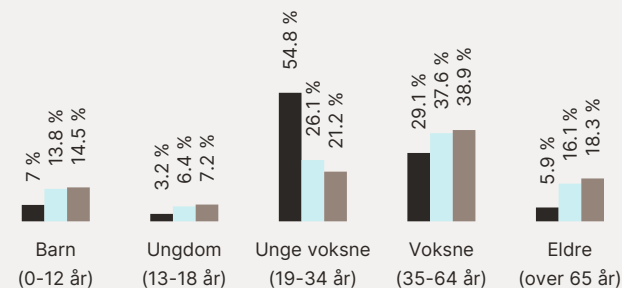
Trygt 62/100



## Naboskapet

Høflige 43/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Bjørnsonsgate/Fabrikkgate... | 1 542     | 1 104         |
| Bergen                       | 265 933   | 136 695       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager


|  |                    |
|--|--------------------|
| Kronstad Oppveksttun barnehage (1-...<br>70 barn | 7 min 🚶<br>0.6 km  |
| Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ...<br>45 barn | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| Kronen barnehage (1-5 år)<br>41 barn             | 10 min 🚶<br>0.8 km |


## Dagligvare


|  |                   |
|--|-------------------|
| Bunnpris Kronstad<br>Søndagsåpent              | 1 min 🚶<br>0.1 km |
| Spar Kronstadparken<br>Post i butikk, PostNord | 3 min 🚶<br>0.2 km |





## Primære transportmidler

 1. Bybane



 2. Egen bil


 Kollektivtilbud  
Veldig bra 91/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 76/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 75/100

## Sport

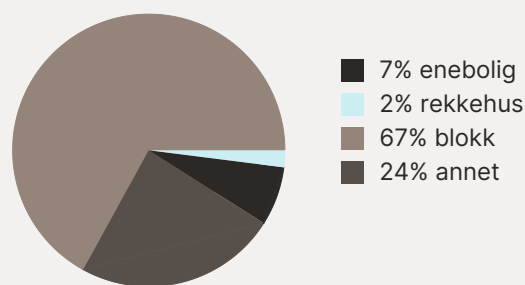
 Krohnsmide idrettsplass 6 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.5 km

 Bergen yrkesskole 6 min   
Aktivitetshall 0.5 km

 Sammen Kronstad 3 min 

 MOVA Kronstad 3 min 

## Boligmasse







«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

Sitat fra en lokalkjent

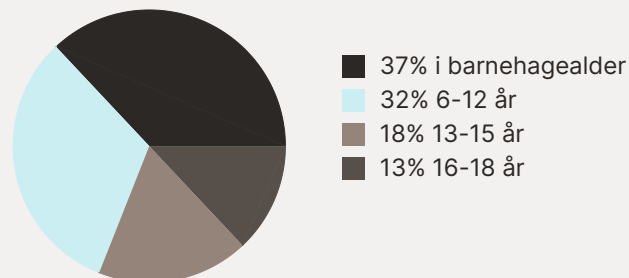


## Varer/Tjenester

 Bergen Storsenter 5 min 

 Apotek 1 Kronstad 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 58%

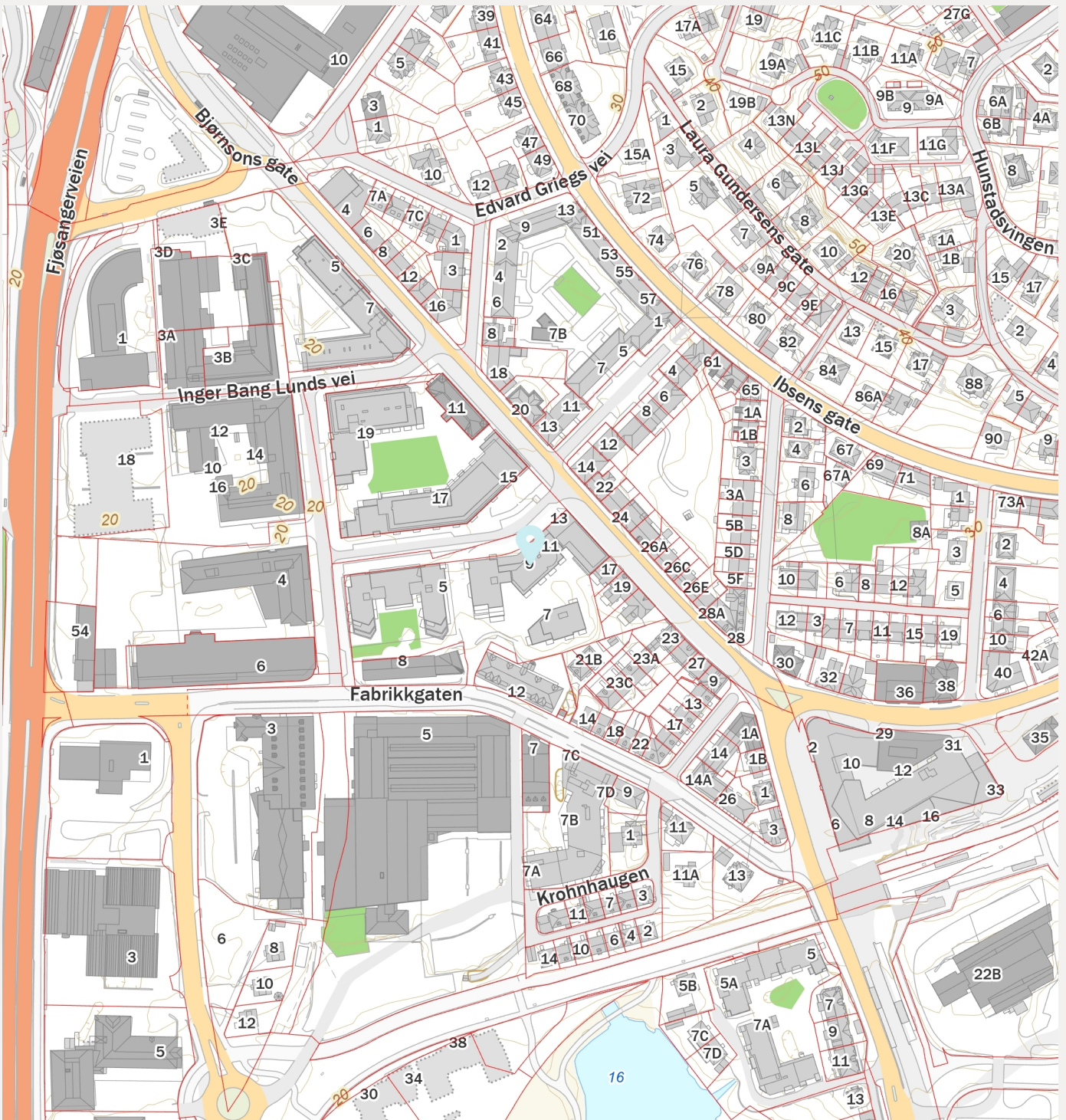
 Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten

 Bergen

 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 18% | 33%   |
| Ikke gift     | 76% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).