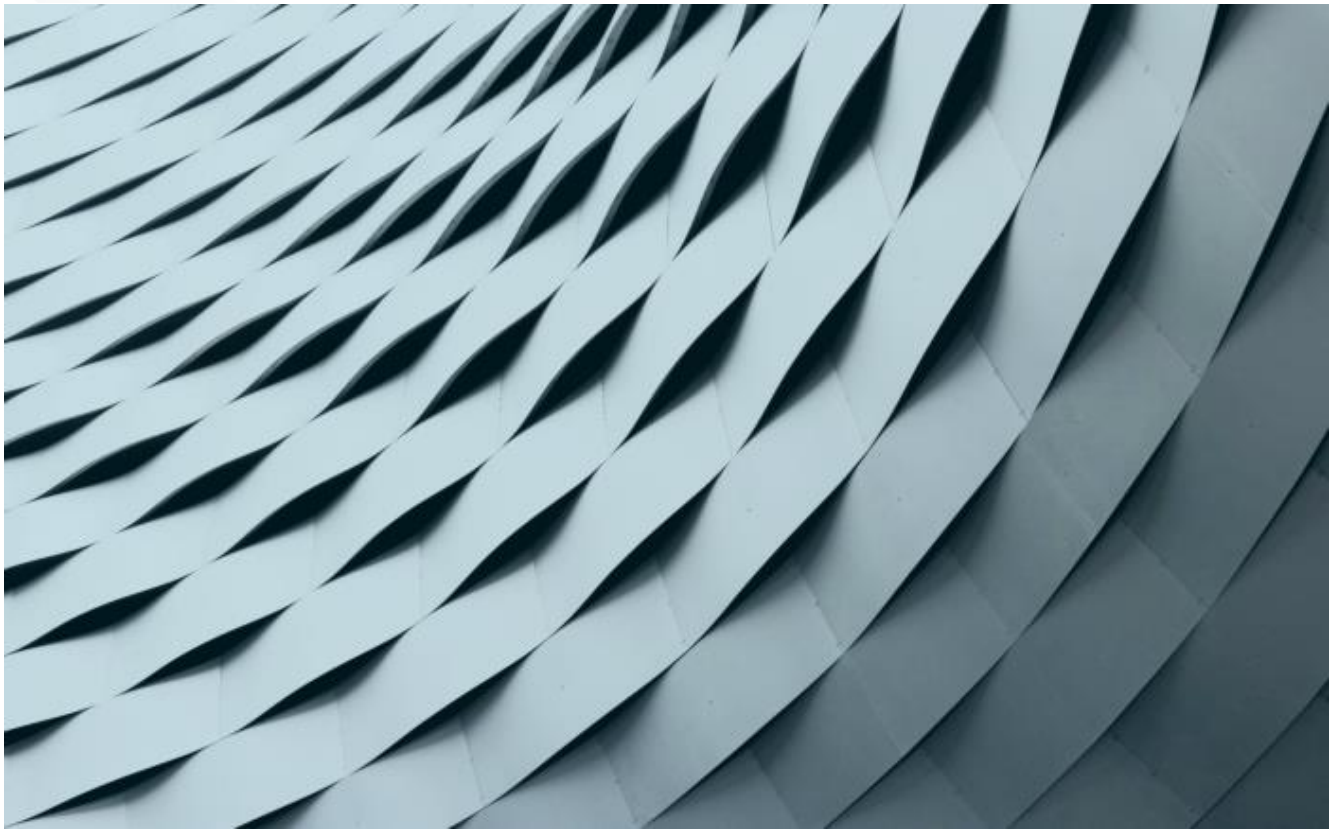
Tilstandsrapport

Inger Bang Lunds vei 17, 5059 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 11, snr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3563 **Referansenummer:** IP6820

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater, trekledning og murpuss.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms eierleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 2016.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer på ca. 5 kvm.

Rombeskrivelse:
Entré (8,3 kvm):
3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (2,8 kvm):
3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (12,5 kvm):
3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5,2 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj med hengslede glassdører og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken (20,7 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål. Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Oppvarming
Oppvarming via sentralvarme og elektrisitet:
- Radiatorovn i stue/kjøkken.
- Gulvvarme på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

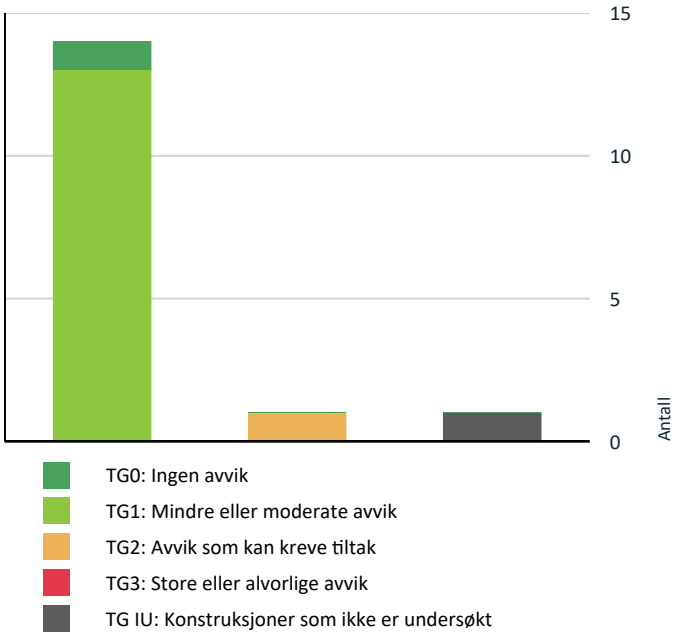
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med 3-lags isolerglass i aluminiumsbelagte trekarmer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dør/vindu - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Entrédør

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/40db).

TG 1 Balkong-/terrassedør

Skyvedør av tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på 5,8 kvm.
Oppført i betong- og stålkonstruksjoner.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,2 kvm.

Tilstandsrapport

Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj med hengslede glassdører og baderomsinnredning.

Badet er fra byggeår.
Utført av hovedentreprenør Brødrene Ulveseth AS.
Det foreligger ferdigattest.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 20 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss/sprekker i enkelte fuger i dusjsone.
Bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike avvik kan indikere på endringer/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av stål med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktutsatte våtsoner vender mot nabo/fellesareal, hulltaking med fuktmållinger kan dermed ikke utføres fra tilstøtende rom.

Hulltaking i øvrige vegger vil ikke kunne gi ett rett resultat og blir dermed ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Areal: 20,7 kvm.
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i bod, med drensrør til bad.
Vannrør/rørskap installert av Bergen Rørteknikk AS.

Magnetventil er skiftet etter 2023.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:

Tilstandsrapport

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via sentralvarme og elektrisitet:
- Radiatorovn i stue/kjøkken.
- Gulvvarme på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmekilder er ikke funksjontestet, men virket på befaring.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

El-anlegg fra byggeår, installert av Thunestvedt AS.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

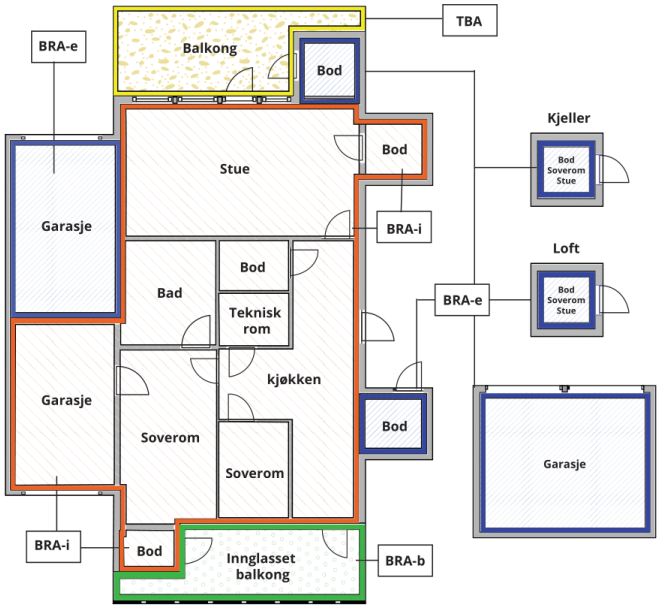
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52			52	6
Fellesareal		5		5	
SUM	**52**	**5**			**6**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, bod, soverom		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entre: 8,3 kvm.
- Bod: 2,8 kvm.
- Bad: 5,2 kvm.
- Soverom: 12,5 kvm.
- Stue/kjøkken: 20,7 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Elina Skibnes Ramberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	11	0	110	5181 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Inger Bang Lunds vei 17

Hjemmelshaver
Ramberg Elina Skibnes, Gardå Odin Hoff

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	2260026
Addresse	Inger Bang Lunds vei 17		
Postnr.	5059	Sted	BERGEN
Selgers navn	Odin Hoff Gardå		
Selgers navn	Elina Skibnes Ramberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring (sameiets forsikringsselskap)

Polise/avtalenr.:

3815786

Våtrom

Initialer selger:
O G
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Viser til tilstandsrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet stengeventil i vannfordelingsskap januar 2026. Utført av Bergen Rørteknikk AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har kvittering for utført arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig og næring datert 21. oktober 2020.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre er observert av andre i fellesområder. Aldri observert/funnet i vår leilighet. Den har likevel blitt skjeggkrebehandlet samtidig som andre leiligheter i sameiet, en gang før vi bodde her av Pelias og en gang under vårt eie av Anticimex.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 19.03.2026

Signert av *Odin Hoff Gardå*

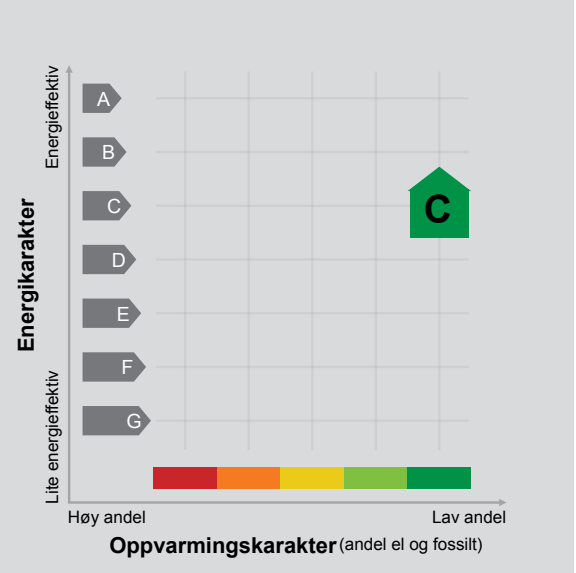
Signert av *Elina Skibnes Ramberg*

Initialer selger:
O G
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Inger Bang Lunds vei 17
Postnummer	5059
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	110
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300379006
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-225970
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Inger Bang Lunds vei 17	300379006	H0105	110	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	52 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	245,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	30,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 194 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	138,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 194 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 238 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 955 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 194 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,5 %

HUSORDENSREGLER
for sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt 5. mai 2017.

1. FORMÅL
Ordensregler har til hensikt å sikre beboerne et godt bomiljø og et godt naboskap, samt ta vare på sameiets materielle verdier, så vel inne som ute.

2. SAMEIERS PLIKTER
Sameiere, gjester og/eller leieboere er forpliktet til å følge ordensreglene. Den enkelte sameier 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 gjeldende regelverk.

Overtredelse av ordensreglene kan ved skade også medføre økonomisk ansvar. For øvrig rapporteres alle uregelmessigheter i sameiet til styret via e-post: ingerbanglund@styrerommet.net

3. FELLESAREALER – INNE OG UTE
Fellesarealene skal ikke opptas av private gjenstander og disse vil bli fjernet for sameiers regning. Alle rømningsveier skal holdes åpne og ha fri ferdsel.

Sameier 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.

Barnevogner, sportsutstyr og lignende skal stå på sameiers eget område. Sykler settes på dertil avsatte område i felles garasjeanlegg.

Mopeder/motorsykler skal parkeres på egen garasjeplass og kan ikke settes på fellesareal i garasjen.

4. BRUK AV LEILIGHETEN
Bygget har balansert ventilasjon og hver sameier plikter å sette seg inn i FDV-dokumentasjonen som fulgte med leiligheten og følge vedlikeholdsplan og råd for bruk som fremgår av denne. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres minimum hvert kvartal ved normal bruk.

Det er ikke tillatt å installere andre kjøkkenvifter/avtrekk enn de som er kompatible med systemet for balansert ventilasjon, SystemAir.

Endring av radiatorer og andre installasjoner kan ikke foretas uten skriftlig søknad til styret.

5. AVFALLSHÅNDTERING
Avfallstasjonene er for husholdningsavfall, papir (slik som aviser) og papp. Alt annet avfall må besørges bortkjørt av seksjonseier. 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

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

7. ADGANG OG LÅSING

Utgangsdører, dør til garasje og garasjeport skal alltid holdes stengt.

Ekstra systemnøkler bestilles via styret.

8. DYREHOLD

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

Frittgående dyr på området tillates ikke.

Renhold ved dyrehold i fellesarealer påhviler eier, og avføring skal umiddelbart fjernes.

9. RO OG ORDEN

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

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

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

10. BALKONG/TERRASSE

Det skal kun benyttes elektrisk- eller gassgrill innen sameiets område, og til minst mulig sjenanse for naboene.

Lufting av klær og tepper over rekkverk skal ikke forekomme. For øvrig anmodes det om at klestørk på egen balkong/terrasse gjøres så diskret som mulig.

For oppsett av større ting som markiser/baldakiner skal samtykke fra styret innhentes. Utvendige solskjerming, markiser m.m. på vinduer skal følge sameiets mal.

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

11. PARKERING

Parkering skal skje i garasjen på tilviste plasser og må ikke være til sjenanse for øvrige beboeres tilkomst. På egen parkeringsplass skal primært kjøretøy holdes oppbevart. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til vaskeplass.

12. POSTKASSESKILT

Alle sameiere plikter å følge sameiets mal for postkasseskilt.

13. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.

VEDTEKTER

For

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 31.05.2017, deretter på årsmøte 27.05.2021.
Sist endret på årsmøtet 13.04.2024

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er

forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.

De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 5
Rett til bruk

5.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017.
Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke.
Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.
Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

5.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon
Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier,

trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

§ 6
Ordensregler

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen/sameiet.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 8
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdørcalling-apparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligenes vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør (ansvaret for alt av rør i fellesområder som garasje/kjeller, stigerør opp i blokken samt vannrør frem til stoppekran i leiligheten/ vannskap), ventilasjonsanlegg/aggregat i fellesområder samt ventilasjonsrør fram til leiligheten, ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av

varmekabler i leilighetene. Fibernett (bredbånd, TV); kundeservice, drift og vedlikehold av bredbåndsanlegget leveres av sameiets samarbeidspartner iht avtale og avtalevilkår mellom partene.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); utbedring av «påstøp» over membran, utskiftning av membran, utbedring av den bærende konstruksjon, herunder armering og utskiftning av sluk vil være sameiets ansvar.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i Lov om eierseksjoner § 34.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som Lov om eierseksjoner § 34.

Utilsiktet eller uaktsom utløsing av brannalarm som medfører utrykning og kostnader for sameiet er sameiers ansvar/ kostnad, dersom sameier ikke klarer å varsle om feilmelding og stoppe utrykning.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid

blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Sameiermøtet

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

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

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

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
  Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysing av bruksretter og adkomstdokumenter.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

§ 17
Forsikring

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

Oppstår skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 18
Mindretallsvern

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

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105	150	HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113	84		106	Bod i bakkant av p-plass
A-01.14A	14	1014	H0114			78	
A-01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	87		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	

A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	
A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	60	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	

A-05.13	76	5013	H0513	26		105	Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514	25		104	Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515	24		103	Bod i bakkant av p-plass
A-06.01	79	6001	H0601	23		102	Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602	22		101	Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603	21		100	Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608	20		99	Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609	19		98	Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610	18		97	Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611	17		96	Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612	16		95	Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613	15		94	Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	64	EL	10	
A-06.15	93	6015	H0615	14		93	Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701	13		92	Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706	8	HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017		82		108	Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018		83		107	Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	

B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
B-1.11	116	1026		47	HC	113	
B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020		30	HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	

B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	
B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030		127		155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018		131		200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035		99		136	Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017		108		145	Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	

B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030		110		147	Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031		109		146	Bod i bakkant av p-plass
B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012		107		144	Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014		106		143	Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015		105		142	Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016		104		141	Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017		103		140	Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018		102		139	Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019		101		138	Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020		100		137	Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022		98		135	Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023		97		134	Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

HC plass

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1901
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

Velkommen til årsmøte i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1901

Hvordan deltar du digitalt?

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

Vi gjennomfører digitalt årsmøte for å få god deltakelse og engasjement som i 2024.

Vi har ingen komplekse saker som krever mye diskusjon, og kan derfor velge å holde et digital møte. Der er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere, men basert på innkomne saker til styret som styresaker har styret lagt inn 3 forslag til endringer i vedtekter.

Seksjonseiere er blitt meget flink til å benytte VIBBO til kommunikasjon med Styret - dette gjør kommunikasjon med seksjonseiere meget effektivt og vi får en rask behandling av saker som opptar sameiet.

Jeg, Per Rune, samt Martin og Marius gir oss etter dette årsmøte og trer ut av styret.

Vi har hatt en flott tid sammen og lært utrolig mye om sameiet, samt vi har bidratt med vår kompetanse til å holde sameiet i forsvarlig stand i en krevende økonomisk periode.

Vi er heldig i sameiet som nå kan sette sammen et meget kompetent nytt styre som kan ta stafettpinnen videre. Rammebetingelsene er bedre og vi har god oversikt på status i sameiet.

Lykke til med Årsmøte.

Tusen takk for oss.

Mvh Per Rune, Martin og Marius.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring §7 Bygningsmessige arbeider
7. Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
8. Vedtektsendring - §8 Felleskostnader
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

OBOS Rådgiver velges som møteleder

Forslag til vedtak

OBOS Rådgiver Tonje Aksnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Protokollen sendes for signering digitalt til eiere som har påtatt seg rolle til å signere protokoll.

Forslag til vedtak

Protokoll vitner; Martin Tazo (IBL17 -H0314) og Agnete Barstad (IBL 17 H0606) er valgt til signering av protokoll.

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. 1901 Årsregnskap 2024.pdf
2. SE IBL 15-17-19 Årsrapport 2024 til årsmøte 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 328 000

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2025 vil gjøre det samme for 2026 dersom aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styreleder eller enkelt styremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i 2024.

Styrets innstilling
- se beskrivelse for Styrets innstilling.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 328 000

Sak 6

Vedtektsendring §7 Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i 2024 mottatt henvendelse angående endringer som medfører tilbygg /endringer av fasade og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av roller og ansvaret i vedtektene.

Styrets forslag til nytt avsnitt under første avsnitt:

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Se vedlegg for revidert forslag - §7 Bygningsmessige arbeider

Styrets innstilling
Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver bygningsmessige endringer bedre enn nåværende vedtekter. Vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere.

Se også forslag til endring av vedtekt § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt som har referanse til gjennomførte (§7) bygningsmessige arbeider.

Forslag til vedtak
Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert § 7 Bygningsmessige endringer.

Vedlegg
3. Sak 6- Vedtektsendring - Bygningsmessige arbeider.pdf

Sak 7

Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i 2024 mottatt henvendelse angående endringer som medfører tilbygg /endringer av fasade og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av roller og ansvaret i vedtektene som omhandler § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Styrets forslag til nytt avsnitt under syvende avsnitt:

Sameieres vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endring utført på sameiers seksjon.

Se vedlegg for revidert forslag - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver bygningsmessige endringer og den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt bedre enn nåværende vedtekter. Vi vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere.

Se også forslag til endring av vedtekt § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt som har referanse til gjennomførte (§7) bygningsmessige arbeider.

Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert §9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Vedlegg

4. Sak 7- Vedtektsendring - Sameiers Vedlikeholdsplikt.pdf

Sak 8

Vedtektsendring - §8 Felleskostnader

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret erfarer at §8 Felleskostnader i vedtekter kan spisses bedre enn i dag. Spesielt med tanke på formål og hensikt med oppbygging av vedlikeholdsfond.

Styret anbefaler nytt avsnitt under syvende avsnitt:

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foretas engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Se vedlegg for revidert §8 Felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene i vedtektene som gir styret bedre og tydeligere fullmakter til administering av vedlikeholdsfondet enn nåværende vedtekter.

Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for reviderte vedtektsendringer §8 Felleskostnader.

Vedlegg

5. Sak 8- Vedtektsendring - Felleskostnader.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer.

Styreleder Per Rune Rydland, nestleder Martin Tazo samt styremedlem Marius Boge ønsker ikke å stille til gjenvalg og fratrer. Styret har derfor behov for tre nye styremedlemmer samt vi ønsker Agnete Barstad med videre for å holde kontinuitet i Styret.

Aksel Stuve er i dag styremedlem, men må velges særskilt av årsmøtet som styreleder.

Agnete Barstad ønsker å bli med videre, men må velges av årsmøtet for en ny periode.

Martin Tazo og Aksel Stuve fra nåværende styre fungerte som valgkomite. Det ble sendt melding på Vibbo/facebook/e-post/SMS med informasjon samt frist for å melde interesse.

Innstilling

Sameiet skal velge ny Styreleder og fire Styremedlemmer (inkl Agnete)

Kandidater for Styret: Valg av 4 styremedlem og velges for to år.

Valgkomites innstilling:

Valgkomites innstilling er å utnevne Aksel Stuve som styreleder. Aksel har nå vært i styret siden april 2024, samt bodd i sameiet siden 2016. Aksel har god teknisk kunnskap og interesse, kjenner godt til byggene, leverandørene og vist stort engasjement. Valgkomite innstiller også Agnete Barstad som nestleder dersom hun blir valgt med videre. Agnete har bidratt i styret siden 2023 og er kjent med både bygget, datasystemene og håndtering av sakene knyttet til sameiet.

Valgkomite har følgende anbefaling;

Styreleder Aksel Stuve

Nestleder Agnete Barstad (på valg)

Styremedlem

- 4 av 5 kandidater velges inn - meget gode kandidater på valg.

Lykke til

Se under for nærmere informasjon og introduksjon av kandidater:

Roller og kandidater

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

- Aksel Stuve

Aksel Stuve; IBL 19 H4005. Valgkomites innstilling er å utnevne Aksel Stuve som styreleder. Aksel har nå vært i styret siden april 2024, samt bodd i sameiet siden 2016. Aksel har god teknisk kunnskap og interesse, kjenner godt til byggene, leverandørene og vist stort engasjement.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ÅGE RØSSING DISETH

  ÅGE RØSSING DISETH (56 år) - IBL 17 H0313 -
  Åge jobber som professor ved UiB. Han eier leilighet i bygg 17 som er leid ut. Åge selv bor et annet sted i Bergen og delvis på Tysnes. Han har lang erfaring innen styreverv og arbeid i diverse sameier, erfaring som går tilbake til 1997. Det gjør at han har mye erfaring med både store og små saker og problemstillinger knyttet til sameie.
- AGNETE BARSTAD

  AGNETE BARSTAD: IBL 17 H0606. Har sittet i Styret siden 2023 og har vært en god bidragsyter. Agnete ønsker å være med videre samt ta rollen som nestleder på oppmoding fra Aksel.
- HELGE AASGARD TVEDT

  HELGE AASGARD TVEDT (45 år) IBL 19 H0213 - har bodd i sameiet siden 2021 og eier leilighet i bygg 19. Helge jobber som teknisk sjef hos Eviny Termo som også er leverandør av fjernvarme til sameiet. Han er utdannet sivilingeniør og har tidligere hatt forskjellige roller innenfor olje og gass over en periode på 10år.
  Han har 6 års erfaring fra styrearbeid i et sameie og er opptatt av et velfungerende sameie.
- KNUT OLAV NÆSS OLSEN

  KNUT OLAV NÆSS OLSEN (27 år) - IBL 17 H0713 -
  Knut har bodd i sameiet i cirka 1 år og er seksjonseier i nr 17. Han jobber innenfor økonomi og regnskap. Han har ingen tidligere erfaring fra styrearbeid. Han virker å være entusiastisk, villig til å lære og er motivert av å kunne bidra til fellesskapet.
- OLAV FORTUN

  OLAV FORTUN (34 år) - IBL 19 H0201 -
  Olav bor og har bodd i sameiet siden det var nytt i 2016. Olav er utdannet ingeniør innenfor energiteknologi og jobber i dag som programutvikler hos Ambita som leverer tekniske løsninger til blant annet utbyggere, meglere m.m. Han har ikke tidligere styreverv, men er veldig motivert til å bidra med sin tekniske forståelse til sameiet, for både store og små saker.

Styrets årsrapport

Se vedlegg til sak 4 for Årsrapport

SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19
ORG.NR. 919 259 795, KUNDENR. 1901

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 699 772	5 391 512	5 704 000	6 000 000
Ladeinntekter EL-bil		89 028	105 344	100 000	86 000
Andre inntekter		0	2 174	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 788 800**	**5 499 030**	**5 804 000**	**6 086 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-43 992	-42 300	-44 000	-46 200
Styrehonorar	4	-312 000	-300 000	-312 000	-328 000
Revisjonshonorar	5	-14 325	-13 560	-14 200	-15 000
Forretningsførerhonorar		-305 930	-290 530	-308 000	-323 000
Konsulenthonorar	6	-5 228	-1 069	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 269 498	-841 023	-1 100 000	-1 336 000
Forsikringer		-443 097	-408 158	-491 000	-589 000
Kommunale avgifter	8	-702 924	-634 258	-728 000	-753 000
Energi/fyring	9	-738 876	-929 744	-950 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-515 912	-527 923	-570 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-1 218 751	-1 156 550	-1 075 000	-1 296 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 570 533**	**-5 145 114**	**-5 594 200**	**-6 061 200**
DRIFTSRESULTAT		**218 266**	**353 916**	**209 800**	**24 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 079	3 216	0	0
Finanskostnader	12	-152	-8 179	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 927**	**-4 962**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**223 193**	**348 953**	**209 800**	**24 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		223 193	348 953		

SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19
ORG.NR. 919 259 795, KUNDENR. 1901

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 624	50 796
Forskuddsbetalte kostnader		3 830	3 353
Andre kortsiktige fordringer		0	11 105
Driftskonto OBOS-banken		1 037 086	844 167
Sparekonto OBOS-banken		218	211
Sparekonto OBOS-banken II		20 507	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 096 265**	**909 632**
SUM EIENDELER		**1 096 265**	**909 632**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		809 429	586 236
SUM EGENKAPITAL		**809 429**	**586 236**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 464	76 109
Leverandørgjeld		206 022	247 287
Annen kortsiktig gjeld	13	350	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**286 836**	**323 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 096 265**	**909 632**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.02.2025
Styret i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19

Per Rune Rydland /s/ Marius Boge /s/ Agnete Barstad /s/

Aksel Stuve /s/ Martin Tazo /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 597 132
Felleskostnader	1 193 280
Diverse	512 160
Garasjeleie	355 200
Kjellerlokale	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 699 772**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 992
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 992**

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 312 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 380, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 325.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 228**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-332 957
Drift/vedlikehold VVS	-29 833
Drift/vedlikehold elektro	-75 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-202 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 093
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 047
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-48 125
Egenandel forsikring	-93 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 269 498**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-120 065
Vann- og avløpsavgift	-582 859
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-702 924**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-443 677
Fjernvarme	-295 200
SUM ENERGI / FYRING	**-738 876**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 089
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 267
Annet driftsmateriale	-12 182
Lyspærer og sikringer	-1 596
Vaktmestertjenester	-414 909
Vakthold	-161 412
Renhold ved firmaer	-469 164
Snørydding	-85 000
Andre fremmede tjenester	-29 349
Kontor- og datarekvisita	-1 090
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 380
Andre kontorkostnader	-412
Telefon u/mva	-1 079
Bank- og kortgebyr	-5 942
Velferdskostnader	-953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 218 751**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	518
SUM FINANSINNTEKTER	**5 079**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon på kassekreditt	-152
SUM FINANSKOSTNADER	**-152**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-350**

Til årsmøtet i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19** som viser et overskudd på kr 223 193. 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 20. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Rune Rydland	Storingavika 65
Nestleder	Martin Tazo	Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem	Agnete Barstad	Tveiteråsvegen 23 A
Styremedlem	Marius Boge	Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem	Aksel Stuve	Inger Bang Lunds Vei 19

Kontaktinformasjon Styret kan nås på e-post Ingerbanglund@styrerommet.no

Styrets arbeid:

Styremøte og andre møter i perioden som har vært:

Styremøter	9 møter avholdt
Regnskapsmøte	1 møte avholdt
Budsjettmøter	1 møte avholdt
Konstituerende møte	1 møte avholdt

Vibbo

VIBBO er Styrets foretrukne informasjons kanal mot sameiere. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Inger Bang Lunds V.15-17-19

Sameiet består av 223 seksjoner. SE Inger Bang Lunds V.15-17-19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919259795, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 159 - 11

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

SE Inger Bang Lunds V.15-17-19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid:

Regnskap

Regnskapet for året som gikk endte i pluss og vi forbedret økonomien i sameiet. Dette er i henhold til forrige og nåværende styrets strategi, vi har fortsatt den gode utviklingen gjennom styreperioden. Der er avsatt midler til vedlikeholdsfond i sameiet og vi ønsker å bygge opp fondet i årene framover slik at vi får god buffer. Vil da unngå uforutsette økninger av fellesutgifter pga ikke planlagt vedlikehold.

Styret har lagt ned en stor innsats gjennom året for å ytterligere forbedre oversikt av pågående og kommende vedlikeholdsoppgaver. Dette arbeidet vil være kontinuerlig og planer vil forbedres framover. Vi føler vi har god oversikt på vedlikeholdet, men bygg tekniske utfordringer dukker opp til stadighet og gir Styret utfordringer. Bygget og leilighetene begynner å få økende utgifter til løpende vedlikehold, men vi har midler til prioriterte oppgaver – men noen oppgaver må alltid forsakes pga sameiet økonomi.

Nivået på felleskostnadene er forsvarlige og på et nivå hvor sameiet kan håndtere uforutsette hendelser av en gitt størrelse uten at det må gjennomføres ekstra innbetalinger fra sameierne.

VIBBO

Styret arbeider etter beste evne for å holde VIBBO oppdatert med relevante nyheter og etablere et innhold under relevante tema som sameiere kan forholde seg til.

Her ligger et potensiale til forbedring, arbeidet er tidskrevende, men vi forbedrer oss.

Ber sameiere benytte VIBBO ifm henvendelser til Styret da sakene da er lettere å spore enn via mail. Sakene blir da linket til tema og sameier.

Myndighetspålegg/Kommunale pålegg

Ingen.

Brann og alarmanlegg.

Gjør deg kjent med informasjon på VIBBO. Instruks og veiledning finnes på VIBBO.

Ingen avvik feil/mangler på anlegget.

Sikkerhet/Vakthold

Vi vil endre samarbeidspartner innen sikkerhet og vakthold kommende år til Securitas. Vår samarbeidsavtale med Relisec vil opphøre i juni 2025. Sameiet opprettholder digitalt vakthold. Vi har tidligere vurdert å benytte vektere fra vaktselskap for gjennomføring av vakthold i sameiet, men dette blir for kostbart sett opp mot nytteverdi. Korrektive tiltak som er gjennomført har gitt akseptable resultater. Vakthold med vektere er et meget kostbart tiltak.

Sikkerheten i sameiet er sammensatt og basert hendelser og henvendelser fra sameiets beboere. Vi har hatt innbrudd i boder og tyveri av sykler. Det har vært ansamling av personer/uvedkommende både på takterrassene og i bakgården. Styret vil i samarbeid med sameiere kontinuerlig følge med utvikling og gjøre nødvendige tiltak.

BIR

Papir, plast og glass eies og driftes av BIR. Disse brukes av både sameiet og N3 (sameiet over veien som ble ferdigstilt 2022).

Matavfall: sameie venter på en tilpasset løsning fra BIR. Se BIR for ytterligere info.

BIR avfall stasjon; Her er sameiet fortsatt utfordringer da brukere ikke forholder seg til BIR sin veiledning om bruk av anlegget. Sameiet har fått en del uforutsatte kostnader her.

Viktig at vi alle hjelper til og innhenter bevis og sender til Styret slik at Styret kan følge opp med tiltak mot de som ikke forholder seg til kjøreregleene.

Postkasser.

Ta et løft her og påse at ditt postkasseskilt er iht. sameiets standard.

Sameiers ansvar. Tusen takk.

Dører/Låser

Dører og låser vil alltid være en utfordring med å holde kontinuerlig i god tilstand. Vi har et godt samarbeid på service og Styret klarer å mobilisere dem innen rimelig tid for utbedring av feil og mangler.

Vi har fått OBOS nøkkel installert og har fått gode tilbakemeldinger på løsningen.

Heis

Her har vi også stor aktivitet med å følge opp vedlikehold pga stans av heis. Er en del uregelmessig bruk av heis. Dette fører til stopp av heis og frustrerte sameiere. Tilkall av service personell vil primært være i normal arbeidstid for å holde kostnader nede.

Så vær litt tålmodig når heisen står.

Garasje/Parkering

Sameiet har også oppdatert garasjeportåpneren til Cyberkey 4G.

Vi har gode rutiner på plass her og VIBBO informasjon er under kontinuerlig revisjon.

Se VIBBO for informasjon.

Skadedyr

Skadedyr: Rotter/Mus etc: Her har vi en avtale med Cytox AS og får god service og oppfølging. Får jevnlig fangst i feller og nye trapme feller er utplassert i garasje.

Skadedyr: Skjeggkre etc. Her hadde vi en forsikringssak som sameiet avsluttet i 2024.

Styret vil vurdere ytterligere aksjoner basert på tilbakemelding fra eiere men forholdet er nå under kontroll. Ikke rapportert om funn. Følg med!! og legg ut limfeller om nødvendig for å framskaffe bevis.

Meld eventuelle funn via VIBBO – gjerne med bilder og limfelle bevis.

Vaktmestertjenester/Newsec

Vi har et godt samarbeid med Newsec AS og vår vaktmester Martin gjør en utmerket jobb i sameiet. Vaktmester – Martin Mikkelsen (tømrer bakgrunn) – og er ansatt hos Newsec AS. Han har faste vedlikeholdsoppgaver i sameiet samt vi benytter ham til generell assistanse av andre oppgaver når dette er påkrevd.

Se VIBBO og søk opp Newsec AS; les assistanse i sameiets seksjoner for sameiers kost dersom dere trenger assistanse.

Rengjøring og vasking

Fasader; Begynte med rengjøring av fasader i 2024 og vil fortsette med fasade vask framover.

Garasje; Vil øke fra to til tre rengjøringer i løpet av året. Vi ikke har drenering i garasjen – må suges opp. Sliter med vannansamling og mye skitt.

NB! Oljesøl må eier vaske/tørke opp for egen kostnad. Må bli flinkere her.

Innvendig; Ser at vi kan bedre rengjøring i enkelte områder og vurderer å øke kvalitet på vask i enkelte områder.

Vedlikehold

Styret i sameiet tilkaller servicepersonell primært i normal arbeidstid for å holde kostnader nede. Er oppgaven kritisk vil servicepersonell bli mobilisert så snart vi får opprettet kontakt med våre samarbeidspartnere.

Gi god beskrivelse når behov oppstår og ta bilder etc. Er da lettere å koordinere arbeidsoppgaver opp mot våre leverandører. Benytt VIBBO ved varsling.

Lekkasje Tak IBL 17; Konstruksjons svakhet som krever kontinuerlig oppfølgning for å følge utvikling. Ikke reklamasjonssak. Korrektive tiltak gjennomføres iht behov.

Sluker/avløpsrør; krever kontinuerlig kontroll – husk å hold sluk åpen og ren på din seksjon. Spesielt om høsten. Vaktmester har rutiner i fellesområdene.

Lekkasje garasje nedløp (tak); Fikk en god løsning på plass her. Ikke registrert ytterligere lekkasje etter utbedring.

Lekkasje vannforsyning; Fikk tidligere en lekkasje i en leilighet i et vannskap som lærte oss en del. Filter ble ikke skiftet av rørlegger og dette medførte lekkasje og vanntilførsel ble stengt, som det skulle av en stengeventil. Unngikk følgeskader så det endte bra.

Vann; Tap av varmtvann; hatt flere saker her i sameiet og de er jevnt fordelt mellom sameiet og sameieres ansvar. Har bedret vaktmester rutiner på intervall og rengjøring av filter på felles vanninntaket. Bedret seg betydelig siste året.

Sammen med filter for ventilasjon ble det i 2023 også levert ut et vannfilter til rør-i-rør systemet. Tetting av dette filteret/defekt filter vil føre til problematikk med varmtvannstilføreselen i den enkelte leilighet. Styret anbefaler derfor å skifte dette filteret dersom det ikke er gjort. Gi beskjed dersom dette ikke er utført, så skaffer Styret filter til veie. Neste vannfilter skifte vil være i 2028

Avløp; Husk å etablert periodisk vedlikehold av avløp for å unngå tett avløp i saksjon. Mye fett (matfett) og fremmed legemer (bind, papir etc.) – matfett skal i restavfall; benytte kartonger/plastflasker til dette – ikke bruk avløpet.

Ventilasjon; Ser økning i vedlikehold av ventilasjonsanlegg. Fellesanlegg samt flere ventilasjonsanlegg har krevd service. Er der ulyd – ring for service – se VIBBO.

Vintervedlikehold; Får alltid brynt oss godt gjennom en vinter med mye snø. Jobbet tett og godt med Newsec AS samt de ansvarlige for brøyting og strøing. Vært noen hendelser, men de har vi løst underveis.

Annet; Vært mye små saker. Bygget begynner å kreve mer. Vi gjør så godt vi kan.

Viser Styrets anbefaling til utførelse av vedlikehold innvendig og utvending. Sameiets og sameiers ansvar er belyst.

Næringsseksjon IBL 15

Seksjon eies av Brødrene Ulveseth AS og leies ut til Bunnpris.

Utleie nr. 17 - fellesrom

Utleie av næringslokalet i nr. 17 er satt i bero. En konsekvensanalyse er utarbeidet.

Har ikke vært prioritert oppgave pga store vedlikeholdsoppgaver har tatt mye tid. Styret har estimert at det vil koste sameiet ca 200.000.- og få arealet opp på et akseptabelt nivå (male/kjøkken/gardiner) for Styreleder. Seksjonen må omreguleres for bruk som annet enn fellesareal/oppholdsrom og erfaring innhentet er at kommunen er meget restriktiv: Styret er usikker om dette blir akseptert pga krav til fellesområder i kommunens reguleringsplan samt Lov om Eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Eventuell etablering av næringsseksjon vil også medføre etablering av egen inngang og fasadeendring.

Brukes i dag til oppbevaring. Dårlig med plass til oppbevaring av fellesskapets eiendeler. Har tatt i bruk alt areal. Så dette må også løses dersom vi får leie ut.

På sikt kan vi vurdere å etablere er fellesareal/oppholdsrom. Beslutning vil bli tatt så snart økonomien tillater dette.

Utleie nr. 19 - fellesrom

Etablert utleie og dette fungere godt. Godt samarbeid og tar godt vare på lokalene.

Ikke leiet ut til næring.

Styret og honorar;

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i Styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2025 og vi har hatt dette som strategi så lenge aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styrets leder eller enkeltstyremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i året som gikk.

Styret har måtte ta prioritering ved utførelse av sine arbeidsoppgaver. Noe som har medført noen utakknemlige tilbakemeldinger. Styret ønsker en god dialog i sameiet og forståelse for sine prioriteringer. Økonomi, vedlikehold og tilstand på bygg og anlegg har alltid fortrinn i prioriteringene. Vær konstruktiv og kreativ når vi skal løse saker i

fellesskap. Vi må motivere alle til for deltakelse i Styret samt ha en positiv dialog om det er mot Styret eller mot hverandre på sosiale medier. Skap trivsel og vinnere i sameiet.

Vi bor i et attraktiv sameiet i eiendomsmarkedet – det må vi tilstrebe å opprettholde.

Trivsel

Benytt VIBBO til å arrangere sammenkomster i sameiet – Oppslag på VIBBO og Facebook.. En sommerfest i regi av sameiere skader ikke. Styret kan være med å tilrettelegge. Meldt godt vær i sommer - kos dere.

Ikke alt skjer i regi av Styret. Enkelte trivielle tiltak kreves privat initiativ.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 809 429.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Hvert år vedtar bystyret satsene for egenbetaling og gebyrer i Bergen kommune.

Sameiets fellesutgifter blir mest berørt av endringer i eiendomsskatt, vann/avløp og renovasjon. Samt vi utgifter i forbindelse med et årlig beløp til brannalarm tilknytning.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, strømstøtten videreføres en vil endres i løpet av året. Sameiet har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Inger Bang Lunds V.15-17-19.

Generelt

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Tjenester og vedlikeholdsutgifter er estimert etter beste evne og vi tar høyde for å opprettholde våre bo kvaliteter i sameiet.

Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3180996. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Sak: Tak IBL 17; avdekket lekkasje. Tiltak og omfang er under vurdering.

Vi er i status quo angående utbedring takene da tilstand ikke har endret seg vesentlig – ingen nye lekkasjer. Vi vet at tilstand på denne type tak må holdes under kontinuerlig overvåkning og kontroll. Endring i tilstand vil medføre iverksetting av korrektive tiltak

Å etablere prognose på det nåværende tidspunkt er vanskelig, men sameiet vurdere utbedring som en betydelig kostand og dette er en av hovedgrunnene til at vi bygger opp et vedlikeholdsfond.

Kostnaden for utbedring vil være betydelig og en eventuell ekstra finansiering vil måtte bli diskutert dersom saken blir relevant. Dette vil bli diskutert når utbedring blir relevant (les: tilstand forverret og må utbedres).

Sameiet har i dag midler til korrektive tiltak får å holde tilstanden på taket i forsvarlig stand.

Historikk:

Leilighetskomplekset er fra 2016 bygget i betong, med uteplass på tak hvor det var lekkasje inn fra sluk inn i fellesareal/gang. Uteplass er lagt opp med betongdekke, isopor og takbelegg. Det er lagt knotteplast, duk og jord masser med gress. Det er enkel tilgang

til uteplass på tak, men vanskelig å finne lekkasjepunkt da det er godt dekket. Vi har åpnet opp og tatt stikkprøver samt overvåket tilstand men valgte å dekke til igjen og følge utvikling nøye framover.

Sameiet må kanskje på et senere tidspunkt vurderes å åpne opp store deler av tekking og isopor for å kartlegge dersom målinger gir dårligere resultater – men vi er ikke der i dag. Sameiet har etablert oppfølging en kontinuerlig oppfølging av tilstand.

Robert Slettmo AS har utført taksjekk og åpnet opp 7 punkter fra utside for å kartlegge skade. Det er ikke gjort funn av lekkasjepunkt, men det var vått i 6 av 7 åpnede punkter som følges opp videre.

Vi har benyttet rørlegger og har sjekket rør og rør er ok. Sluker og avløpsrør sjekkes regelmessig.
Det tyder på at vann kommer fra utettheter på tak og ned via utside av sluk.
Det er kommet vann inn i fellesareal og fuktet 6 himlingsplater, dette er utbedret.

Sak 6 – Vedtektsendring § 7 Bygningsmessige arbeider

Forslag til ny tekst: § 7 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

Sak 7 - Vedtektsendring § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til ny tekst: § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdørcallingapparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Sameieres vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endring utført på sameiers seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

Sak 8 - Vedtektsendring – §8 Felleskostnader

Forslag til ny tekst: §8 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foretas engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

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 7.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 1901 **Selskapsnavn:** SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

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

OBOS Rådgiver Tonje Aksnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner.

Protokoll vitner; Martin Tazo (IBL17 -H0314) og Agnete Barstad (IBL 17 H0606) er valgt til signering av protokoll.

☐ 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 328 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring §7 Bygningsmessige arbeider

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert § 7 Bygningsmessige endringer.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert §9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring - §8 Felleskostnader

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for reviderte vedtektsendringer §8 Felleskostnader.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Aksel Stuve

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ ÅGE RØSSING DISETH

☐ AGNETE BARSTAD

☐ HELGE AASGARD TVEDT

☐ KNUT OLAV NÆSS OLSEN

☐ OLAV FORTUN

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

Organisasjonsnummer: 919259795
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 11. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
OBOS Rådgiver velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS Rådgiver Tonje Aksnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner.

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Protokollen sendes for signering digitalt til eiere som har påtatt seg rolle til å signere protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokoll vitner; Martin Tazo (IBL17 -H0314) og Agnete Barstad (IBL 17 H0606) er valgt til signering av protokoll.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **39**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
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: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 328 000

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2025 vil gjøre det samme for 2026 dersom aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styreleder eller enkelt styremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i 2024.

Styrets innstilling
- se beskrivelse for Styrets innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 328 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring §7 Bygningsmessige arbeider

Styret har i 2024 mottatt henvendelse angående endringer som medfører tilbygg /endringer av fasade og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av roller og ansvaret i vedtektene.

Styrets forslag til nytt avsnitt under første avsnitt:

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Se vedlegg for revidert forslag - §7 Bygningsmessige arbeider

Styrets innstilling
Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver bygningsmessige endringer bedre enn nåværende vedtekter. Vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere.

Se også forslag til endring av vedtekt § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt som har referanse til gjennomførte (§7) bygningsmessige arbeider.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert § 7 Bygningsmessige endringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Styret har i 2024 mottatt henvendelse angående endringer som medfører tilbygg /endringer av fasade og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av roller og ansvaret i vedtektene som omhandler § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Styrets forslag til nytt avsnitt under syvende avsnitt:

Sameieres vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endring utført på sameiers seksjon.

Se vedlegg for revidert forslag - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver bygningsmessige endringer og den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt bedre enn nåværende vedtekter. Vi vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere.

Se også forslag til endring av vedtekt § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt som har referanse til gjennomførte (§7) bygningsmessige arbeider.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert §9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vedtektsendring - §8 Felleskostnader

Styret erfarer at §8 Felleskostnader i vedtekter kan spisses bedre enn i dag. Spesielt med tanke på formål og hensikt med oppbygging av vedlikeholdsfond.

Styret anbefaler nytt avsnitt under syvende avsnitt:

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foretas engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Se vedlegg for revidert §8 Felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene i vedtektene som gir styret bedre og tydeligere fullmakter til administering av vedlikeholdsfondet enn nåværende vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for reviderte vedtektsendringer §8 Felleskostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer.

Styreleder Per Rune Rydland, nestleder Martin Tazo samt styremedlem Marius Boge ønsker ikke å stille til gjenvalg og fratrer. Styret har derfor behov for tre nye styremedlemmer samt vi ønsker Agnete Barstad med videre for å holde kontinuitet i Styret.

Aksel Stuve er i dag styremedlem, men må velges særskilt av årsmøtet som styreleder.

Agnete Barstad ønsker å bli med videre, men må velges av årsmøtet for en ny periode.

Martin Tazo og Aksel Stuve fra nåværende styre fungerte som valgkomite. Det ble sendt melding på Vibbo/facebook/e-post/SMS med informasjon samt frist for å melde interesse.

Innstilling
Sameiet skal velge ny Styreleder og fire Styremedlemmer (inkl Agnete)

Kandidater for Styret: Valg av 4 styremedlem og velges for to år.

Valgkomites innstilling:

Valgkomites innstilling er å utnevne Aksel Stuve som styreleder. Aksel har nå vært i styret siden april 2024, samt bodd i sameiet siden 2016. Aksel har god teknisk kunnskap og interesse, kjenner godt til byggene, leverandørene og vist stort engasjement. Valgkomite innstiller også Agnete Barstad som nestleder dersom hun blir valgt med videre. Agnete har bidratt i styret siden 2023 og er kjent med både bygget, datasystemene og håndtering av sakene knyttet til sameiet.

Valgkomite har følgende anbefaling;

Styreleder Aksel Stuve

Nestleder Agnete Barstad (på valg)

Styremedlem

- 4 av 5 kandidater velges inn - meget gode kandidater på valg.

Lykke til

Se under for nærmere informasjon og introduksjon av kandidater:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aksel Stuve (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aksel Stuve

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
OLAV FORTUN (27 stemmer)
KNUT OLAV NÆSS OLSEN (22 stemmer)
AGNETE BARSTAD (28 stemmer)
HELGE AASGARD TVEDT (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
OLAV FORTUN
KNUT OLAV NÆSS OLSEN
AGNETE BARSTAD
ÅGE RØSSING DISETH
HELGE AASGARD TVEDT

Signert av:
Tonje Aksnes /s/
Martin Tazo /s/
Agnete Barstad /s/

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/11/0/0
Utlistet 10. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260744359	Grunneiendom	0	Ja	5 180,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61850000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.2013	201018091	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61850000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	50,7 %
61850000	1620 - Gårdsplass	33,4 %
61850000	1801 - Bolig, forretning	11,8 %
61850000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,7 %
61850000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,3 %
61850000	2012 - Gate med fortau	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61850000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61850000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.2013	201018091	93,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61850000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	93,1 %
61850000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
75000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 8 MFL., KRONSTADPARKEN ØST FELT N1	3	200706304
64480000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3	3	201413753
71201	31	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 2, 4 MFL., KRONSTADPARKEN	3	200904048
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
61930000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelkryssing av Fjøsangerveien	2	202220439
71140000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl., Delfelt S19 og S20, Mindemyren	2	202224850
90011000	30	ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING	4	-
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
11470000	30	ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR STRØKET FJØSANGERVEGEN - FABRIKKGATEN - SOLHEIMSVANNET, MINDEMYREN	4	-
70510000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81, DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN	5	202026661
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/540	139260066-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	11.04.2025	202312633

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 10. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

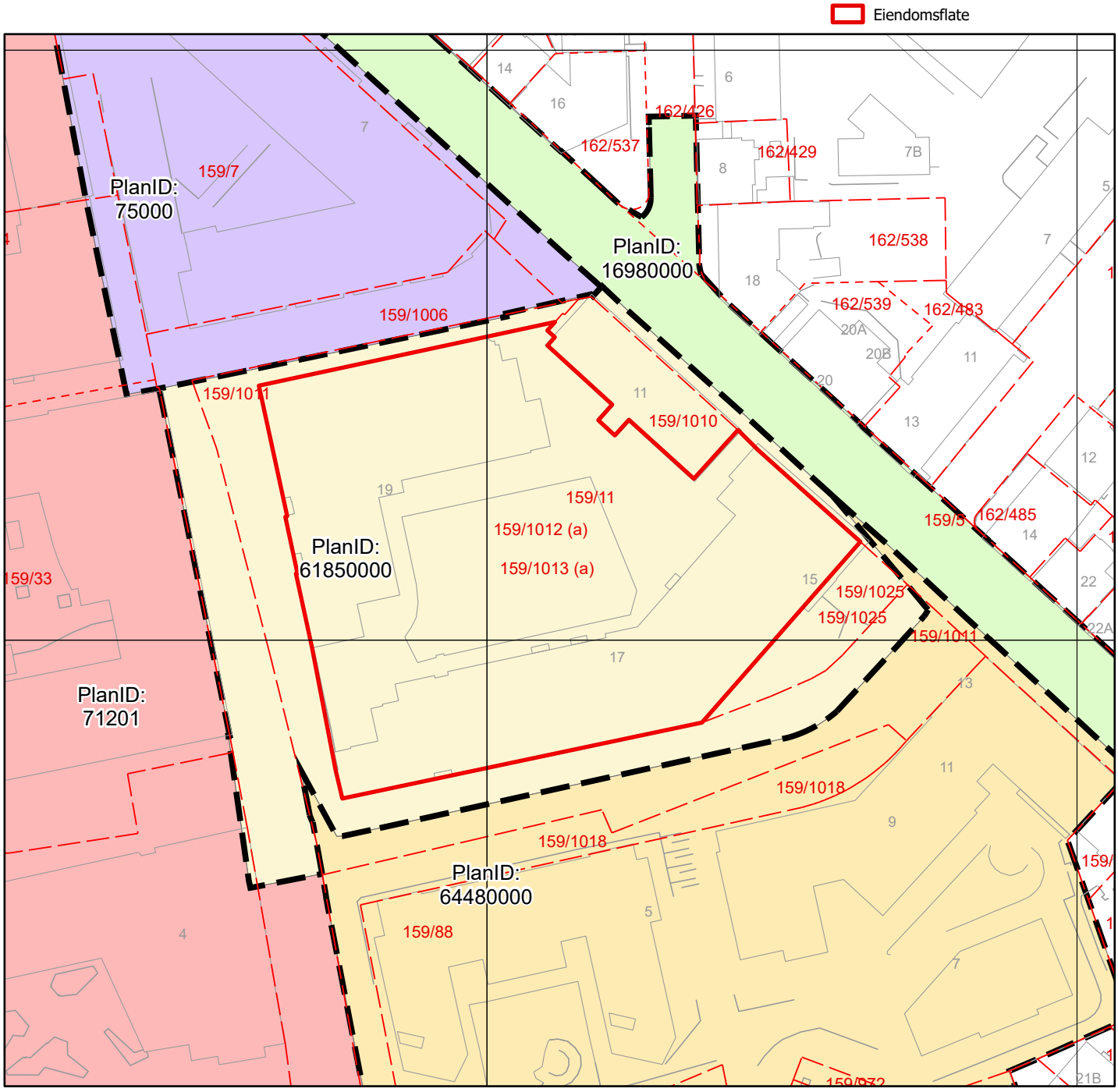
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/11
Dato: 10.03.2026 Adresse: Inger Bang Lunds vei 17

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 61850000



Reguleringsplan på grunnen

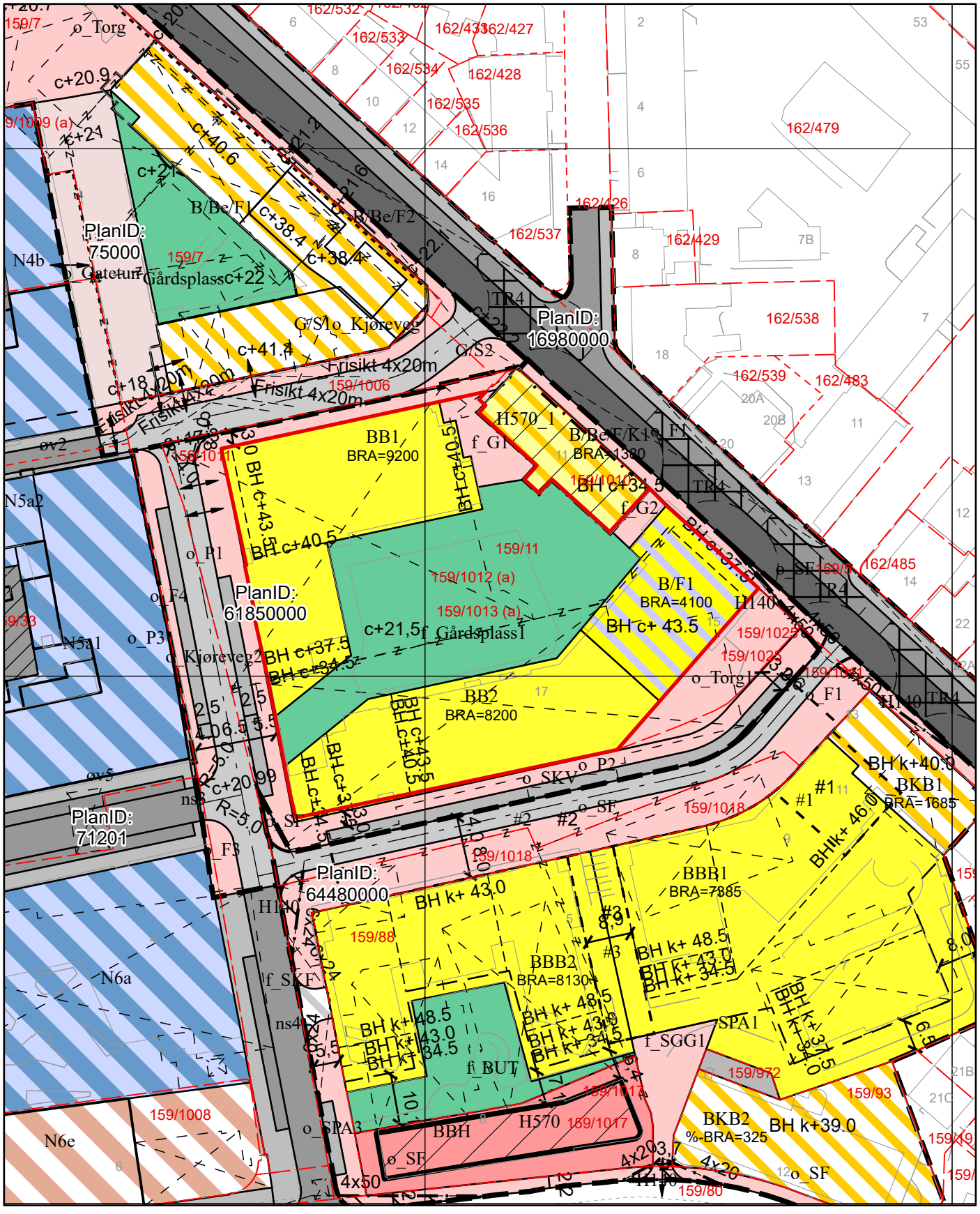
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/11
Dato: 10.03.2026 Adresse: Inger Bang Lunds vei 17

PlanID(er): 61850000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Sporvei / forstadsbane

Felles avkjørsel

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1600 - Uteoppholdsareal

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1801 - Bolig, forretning

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2080 - Parkering

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

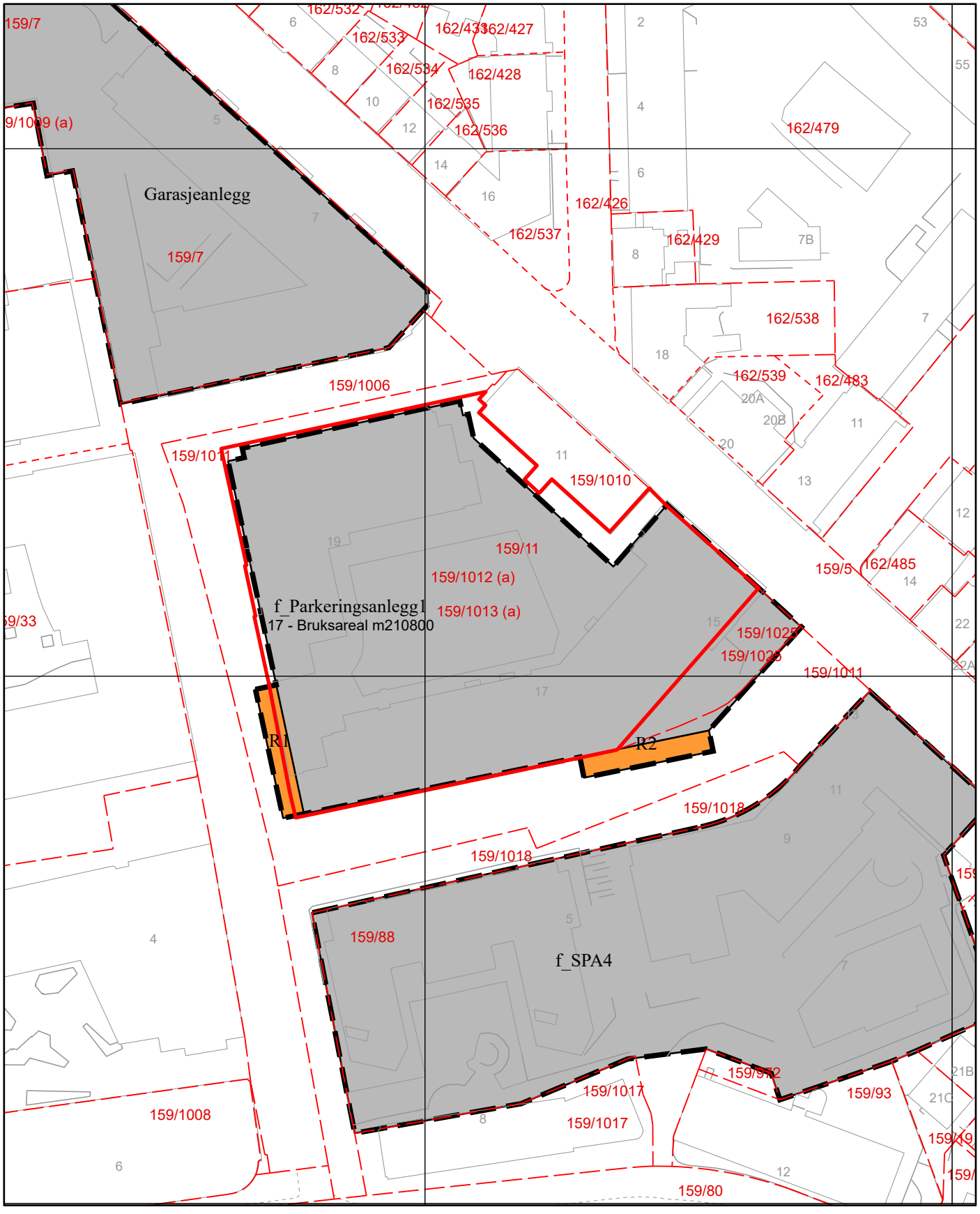
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/11
Dato: 10.03.2026 Adresse: Inger Bang Lunds vei 17

PlanID(er): 61850000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2080 - Parkering

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.03.2026

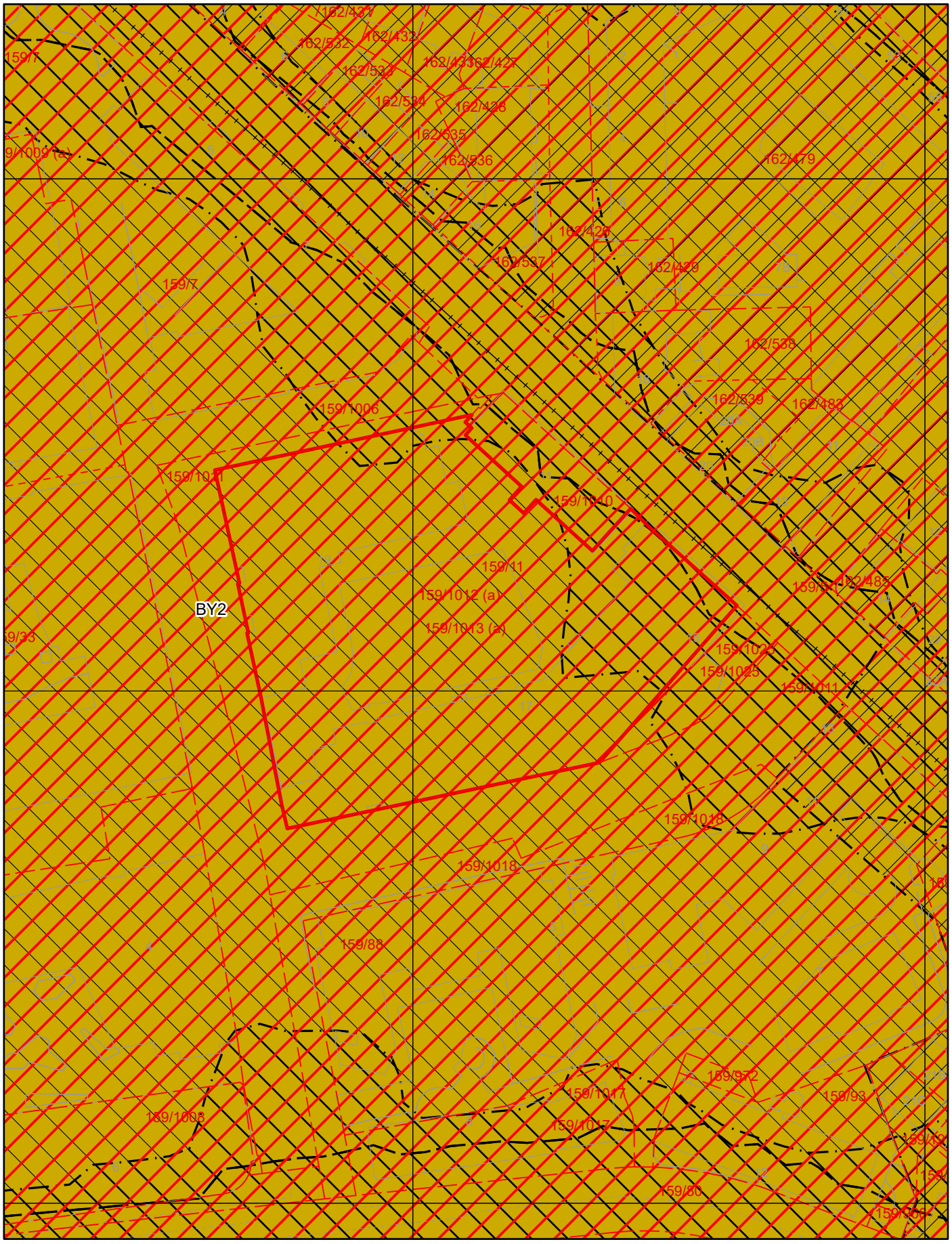
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/11
Adresse: Inger Bang Lunds vei 17

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer


Bybane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:500
Dato: 10.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/11/0/0
Adresse: Inger Bang Lunds vei 17

BERGEN KOMMUNE

N

298350 298400 298450

6698600 6698550 6698500 6698450

Inger Bang Lunds vei

Bjørnsons gate

159/7 159/1006 159/1011 159/11 159/1012 (a) 159/1013 (a) 159/1010 159/1018 159/88 159/5 159/1025 159/1025 159/1011 159/972

162/536 162/537 162/426 162/429 162/479 162/538 162/539 162/483

Bygning	Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Hydrant	R	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Mur, frittstående	Stitrapp	Kum	K	Kulturminne
Kulturminne	Kraftledning	Høydekurve	Sluk		
Høydekote	Hekk	Innmålt tre	Gatesluk		
Eiendomsgrense	Sti	Mast	Fastmerker		

Nabolagsprofil

Inger Bang Lunds vei 17 - Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Danmarks plass Buss, trikk	3 min 0.2 km
Årstad vgs. Linje 26	4 min 0.3 km
Kronstad Linje 1, 2	5 min 0.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	25 min 2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.5 km

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	13 min 1 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	5 min 0.4 km
NTG Brann Stadion	17 min

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

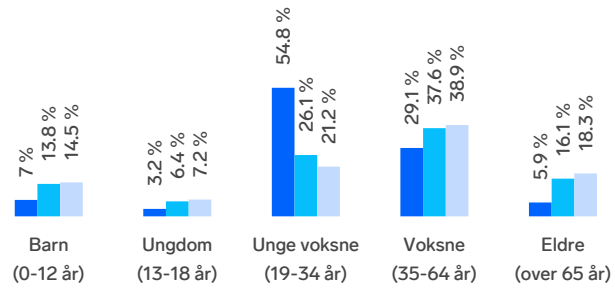
Opplevd trygghet

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 (1-5 ... 70 barn	7 min 0.5 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5... 45 barn	10 min 0.8 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Spar Kronstadparken Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Krohnsminde idrettsplass Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km	
Bergen yrkesskole Aktivitetshall	5 min 0.4 km	
MOVA Kronstad	3 min	
Sammen Kronstad	4 min	

Boligmasse



- 3% rekkehus
- 96% blokk
- 2% annet

«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

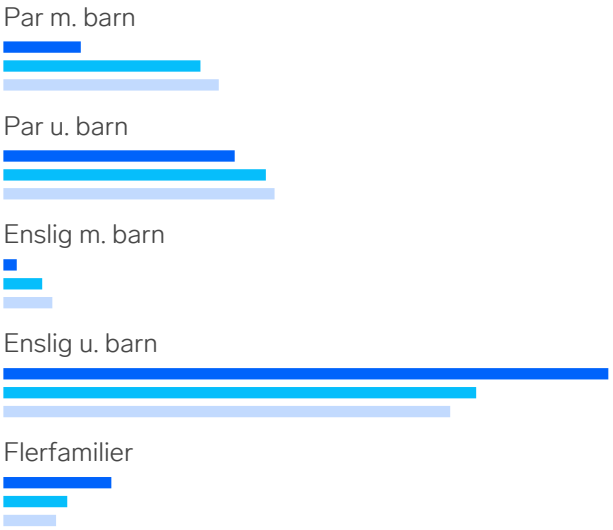
Bergen Storsenter	5 min
Apotek 1 Kronstad	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

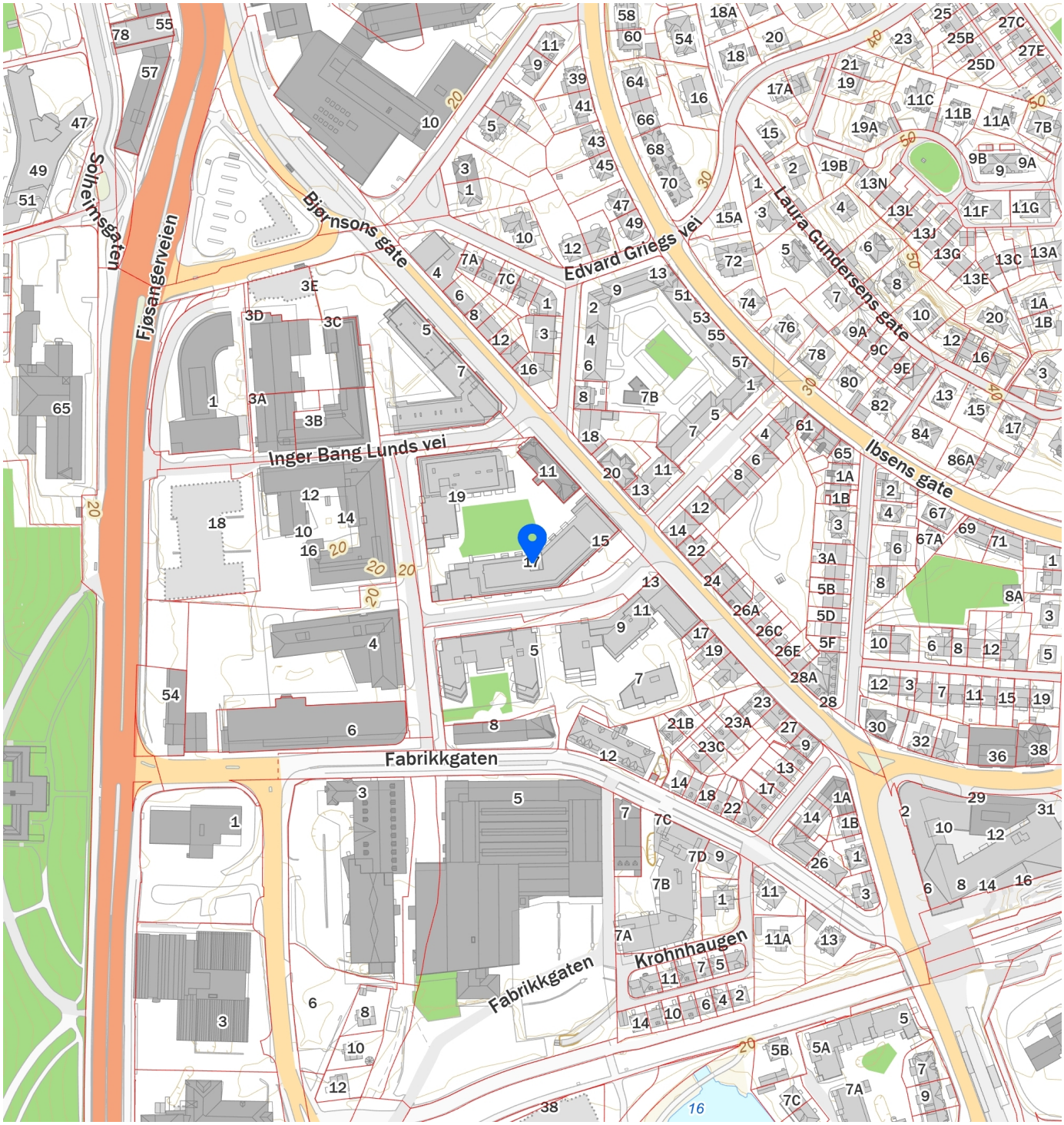


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026