Innkalling til

Årsmøte

Torvmyra 3



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Torvmyra 3

Sameierne i Torvmyra 3 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 28.05.2024 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Garasjen / Ute ved benkene.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2023

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

4.4 Styrets sammensetning etter valget

5 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

16.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap og fullmaktsskjema.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023

Årsregnskap for 2023 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr. 15.000,-

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder flytter og trekker seg derfor som styreleder. Det må velges en ny styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Et styremedlem har flyttet og det må velges inn et nytt styremedlem for dette vervet.

Per Tvedt ble valgt i 2023 og er ikke på valg i år

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Maren Iversen ble valg i 2023 og er på valg i år.

5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		313 128	240 912	313 128	325 656
Andre inntekter	3	90 189	103 620	85 320	94 860
SUM INNTEKTER		**403 317**	**344 532**	**398 448**	**420 516**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	4 001	6 801	0	4 480
Styrehonorar	4	15 000	12 000	15 000	15 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	2 680	2 651	2 115	2 679
Forretningsførsel		33 780	32 250	33 785	35 693
Andre honorarer		0	0	0	1 875
Forsikringspremier		45 980	42 865	47 151	34 972
Energikostnader		25 005	33 074	40 000	45 000
Andre driftskostnader	5	166 947	128 350	181 248	213 000
Vedlikehold	6	28 688	31 501	59 700	43 000
SUM KOSTNADER		**322 080**	**289 491**	**378 999**	**395 699**
DRIFTSRESULTAT		**81 237**	**55 041**	**19 449**	**24 817**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 064	130	0	0
Finanskostnader		0	24	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**1 064**	**106**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**82 301**	**55 147**	**19 449**	**24 817**
Overføringer og disponeringer		**82 301**	**55 147**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	1
Restanser felleskostnader		6	0
Vestbo i mellomregning		121 427	42 768
Andre fordringer		24 986	34 793
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**146 419**	**77 561**
SUM EIENDELER		**146 419**	**77 561**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	113 192	30 891
Sum opptjent egenkapital		**113 192**	**30 891**
Sum egenkapital	**2**	**113 192**	**30 891**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		27 533	37 431
Skyldig off. myndigheter		71	120
Annen kortsiktig gjeld		5 625	9 120
Sum kortsiktig gjeld		**33 228**	**46 671**
Sum gjeld:		**33 228**	**46 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 419**	**77 561**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Amund Moldeklev	Samanta Plaude	Per Tore Tvedt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**30 891**	**-24 256**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**82 301**	**55 147**
B. Årets endring i disponible midler	**82 301**	**55 147**
C. Disponible midler	**113 192**	**30 891**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**121 427**	**42 768**
Kortsiktige fordringer	**24 992**	**34 794**
Omløpsmidler	**146 419**	**77 561**
Kortsiktig gjeld	**-33 228**	**-46 671**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**113 192**	**30 891**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	30 891	82 301	113 192
Sum egenkapital 31.12.	**30 891**	**82 301**	**113 192**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3841 Felles TV-anlegg	85 320	73 620
3885 Diverse inntekter fri	4 869	30 000
Sum	**90 189**	**103 620**

3885: Kundeutbytte Gjensidige stiftelsen

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	3 500	5 950
5020 Feriepenger	501	851
5310 Styrehonorar	15 000	12 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 609	2 531
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	71	120
Sum	**21 680**	**21 452**

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	18 854	18 009
6391 Snømåking strøing	59 389	36 169
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	88 704	74 172
Sum	**166 947**	**128 350**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	5 617	398
6607 Vedlikehold boder/garasjer	3 463	6 003
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	17 521	21 762
6690 Vedlikehold og diverse	2 087	3 338
Sum	**28 688**	**31 501**

Resultat og balanse med noter for Torvmyra 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torvmyra 3

Styreleder	Amund Moldeklev (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Samanta Plaude (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Per Tore Tvedt (sign.)	21.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	21.03.2024

Stemmeseddel 1	Stemmeseddel 2
Stemmeseddel 3	Stemmeseddel 4
Stemmeseddel 5	stemmeseddel 6

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i

_____ Sameie.

Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Torvmyra 3 tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - Garasjen / Ute ved benkene.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Status fremmøte: Per de fine hansen, Rolf Hansen, Kari Reigstad, Per Tvedt, Maren Iversen, Amund Moldeklev og Peter Ledzbor.

Antall: 7 seksjoner.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 7 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen ble sendt ut i forkant.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Amund Moldeklev foreslo seg selv som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble Amund Moldeklev valgt.

1.4 Valg av referent

Amund Moldeklev foreslo seg selv som referent

Vedtak:

Som referent ble Amund Moldeklev valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Rolf Arne Monsen ble foreslått og godtok å være protokoll vitne.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Rolf Arne Monsen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Ble enig om at alle var tellekorps, da all avstemming ble gjort ved håndsopprekking.

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Alle.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023

Årsregnskap for 2023 er vedlagt innkallingen.

Snakket om hvilke poster som kanskje er mest rom for å senke kostnader.

Nytt styre tar gjerne kontakt med de andre blokkene i Torvmyra. De vil forhøre seg om det går an å få en felles brøyteavtale for å senke kostnaden.

Styreleder informerte om at i 2025 går bindingstiden med leverandør (telenor) ut. Dermed står sameiet fritt til å velge ny leverandør om ønskelig.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 15 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder flytter og trekker seg derfor som styreleder. Det må velges en ny styreleder

Ingen ønsket egentlig å melde seg, men etterhvert sa Peter Ledzbor at han kunne ta det.

Vedtak:

Som styreleder ble Peter Ledzbor valgt for 2 år i 2024. Enstemmig avgjørelse av de 7 seksjonene.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Et styremedlem har flyttet og det må velges inn et nytt styremedlem for dette vervet.

Per Tvedt ble valgt i 2023 og er ikke på valg i år

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt: Maren Iversen ble valgt som styremedlem. Enstemmig avgjørelse.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Maren Iversen ble valg i 2023 og er på valg i år.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer: Per De fine Hansen overtar vara vervet fra Maren Iversen som rykker opp. Enstemmig avgjørelse.

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget består styret av:

Peter Ledzbor styreleder valgt for 2 år i 2024

Maren Iversen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Per Tore Tvedt styremedlem valgt for 2 år i 2023

Per de fine Hansen varamedlem valgt for 1 år i 2024

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Peter Ledzbor styreleder valgt for 2 år i 2024

Maren Iversen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Per Tore Tvedt styremedlem valgt for 2 år i 2023

Per de fine Hansen varamedlem valgt for 1 år i 2024

5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Det var kommet inn 0 saker til styre før årets møte.

Det ble alikavell diskutert et par ting som angår sameiet.

- Tidvis kommer det fremmedbiler og benytter gjesteparkeringen. Nytt styre ser på mulighet for å montere opp skilt. For oss beboere må vi bruke garasjeplass med mindre det er stopp mindre enn 1 time.

- Dugnaden var en suksess blant de som møtte opp. Fikk gjort en del og det var sosialt med mat og drikke i etterkant. Ble diskutert om at neste år bør kanskje dugnaden avholdes litt senere.

Vedtak:

Ingen endelige vedtak da det var 0 saker som var kommet inn til styre.

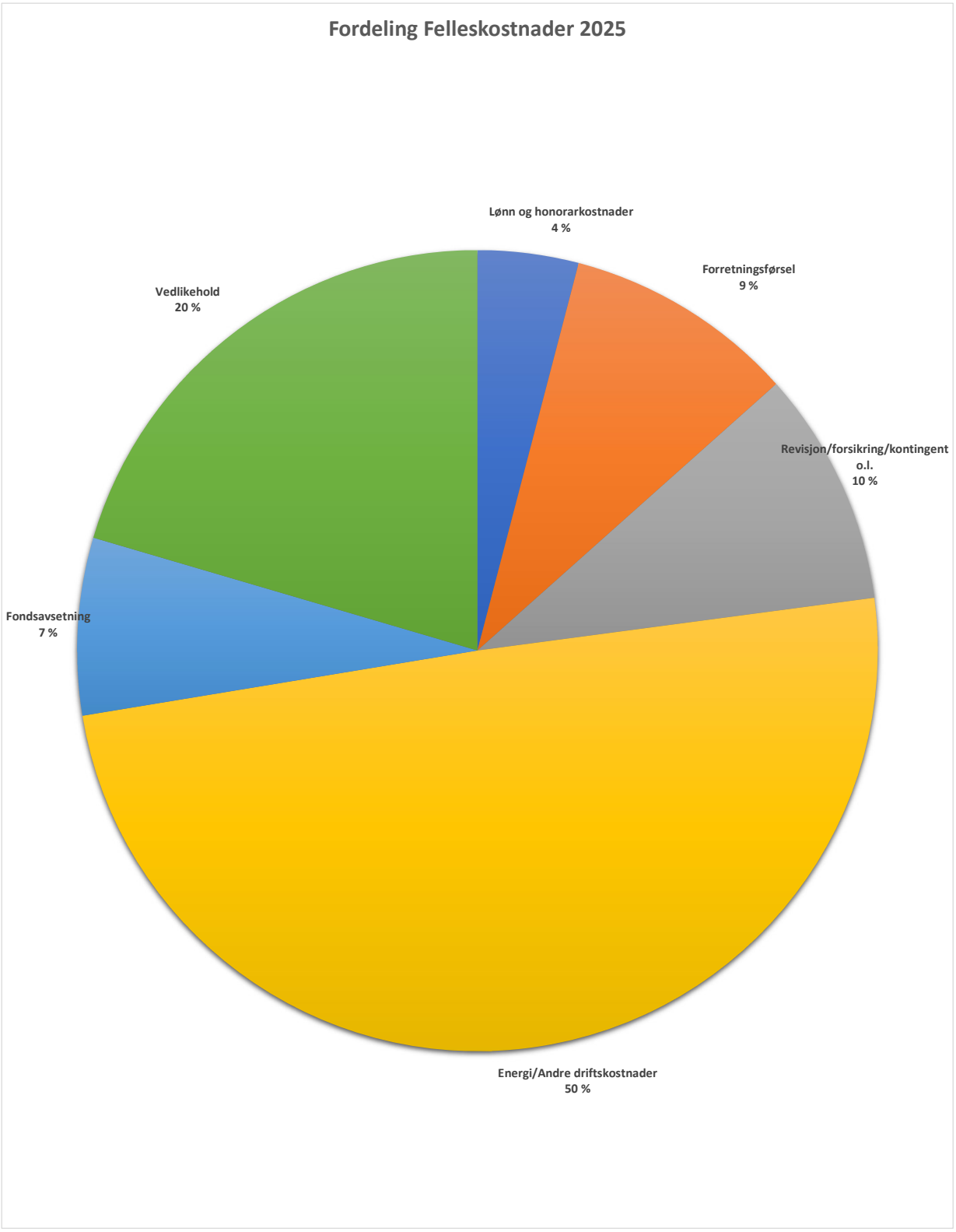
Protokoll for Torvmyra 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Amund Moldeklev (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Amund Moldeklev (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Rolf Arne Monsen (sign.)	30.05.2024

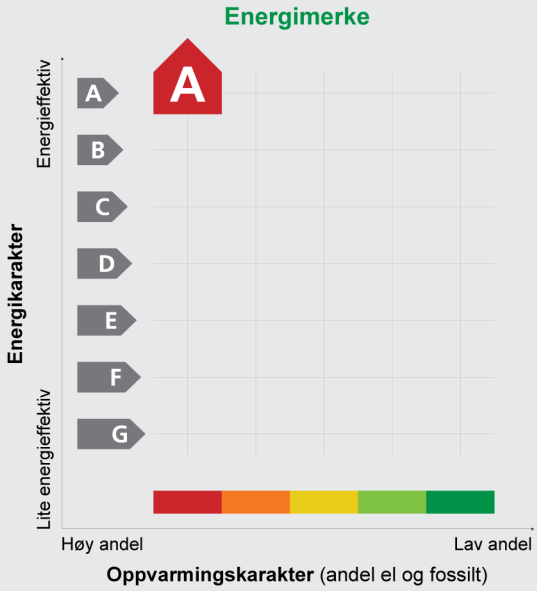
437 Torvmyra 3

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



ENERGIATTEST

Adresse	Torvmyra 3
Postnr	5174
Sted	MATHOPEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	798
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300643643
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1348073
Dato	12.01.2022



Innmeldt av	BERGESEN HELENE SÆBØ

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2020	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	42	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Dato for lekkasjetallmåling:	30.01.2020 00:00:00	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvmyra 3
Postnr/Sted: 5174 MATHOPEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.01.2022 12:19:17
Energimerkenummer: A2022-1348073
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: BERGESEN HELENE SÆBØ

Gnr: 129
Bnr: 798
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 300643643

Generell informasjon

Det kan vurderes å installere luft/ luft-varmepumpe for å redusere energiutgiftene til oppvarming av boligen. En varmepumpe har høyere varmeutbytte av hver kilowattime den bruker i strøm.

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250019
Adresse	Torvmyra 3		
Postnr.	5174	Sted	MATHOPEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Rolf	Etternavn	Arne Monsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Skal bygges en enebolig på nabotomten.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 09/04/2025 18:51:17 (EES-versjon: 3)

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00129-0798-0000-005
Eiendommens adresse	Torvmyra 3
Eier	Rolf Arne Monsen , Torvmyra 3 , 5174 MATHOPEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1070000KR	0.0026	2 782,00	695,50
Abonnementsgebyr vann	1612m2	7.71	575,39	141,87
Stipulert mengde vann	2096m3	11.44	1 110,10	273,72
Abonnementsgebyr avløp	1612m2	10.62	792,57	195,42
Stipulert mengde avløp	2096m3	15.64	1 517,66	374,21
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Lås	6 stk	183.76	73,50	18,38
Restavfall 660L 1tømm.pr uke	3 beholder	6992.91	3 398,58	849,65
Total eksl. mva			10 354,80	2 575,00

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Betalingshistorikk | Renter og omkostn. | Oppsummering

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

07.04.2025 09:29:42

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Opa Form AS
Postboks 84 Måseskjæret
5841 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ronny Jakobsen	201724610/116	030720

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 129 Bnr 4
Adresse	:	Adresse Ikke Definert
Tiltakshaver	:	Qbe2hus AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.06.20 og rammetillatelse datert 28.08.18.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for en blokk med 15 leiligheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Ronny Jakobsen - Saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Qbe2hus AS, Bjørndalsbakken 12C, 5171 LODDEFJORD

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TORBJØRN FOLGERØ
MEDHAUGSFLATEN 7 H0101
5174 MATHOPEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 129 Bnr 798 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Torvmyra 3, 5174 MATHOPEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 650 000
Som sekundærbolig:	kr 2 600 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Torvmyra 3

Nabolaget Håkonshella - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Storingavika Linje 42, 43, 49	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Mathopen skole (1-7 kl.) 314 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	9 min 5.4 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 7.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	15 min 10.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

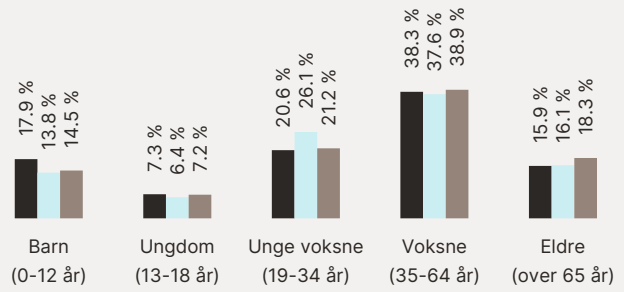
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkonshella	1 618	648
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mathopen barnehage (0-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 0.8 km
Håkonshella Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Hilleren PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Mathopen Post i butikk	18 min 1.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Mathopen balløkke Ballspill	8 min 0.8 km
Kongsmyren kunstgressbane Fotball	16 min 1.3 km
MOVA Mathopen	19 min
EVO Godvik	7 min

Boligmasse

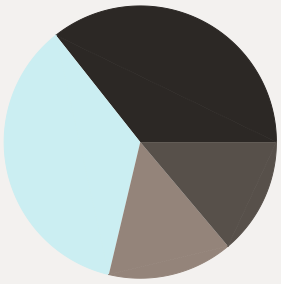


- 65% enebolig
- 16% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

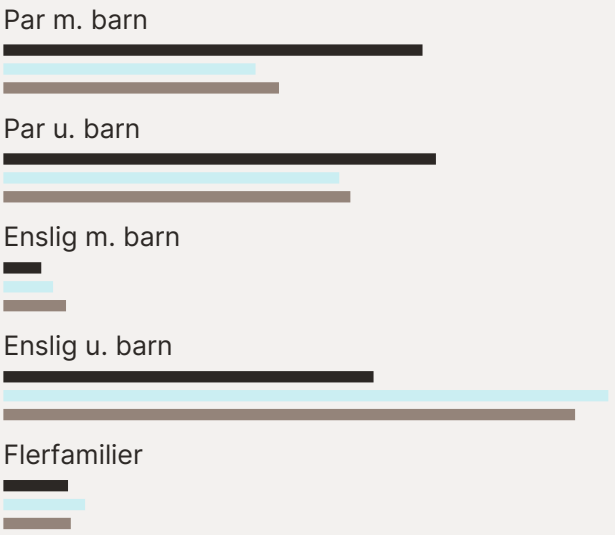
Drotningsvik Senter	7 min
Drotningsvik apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

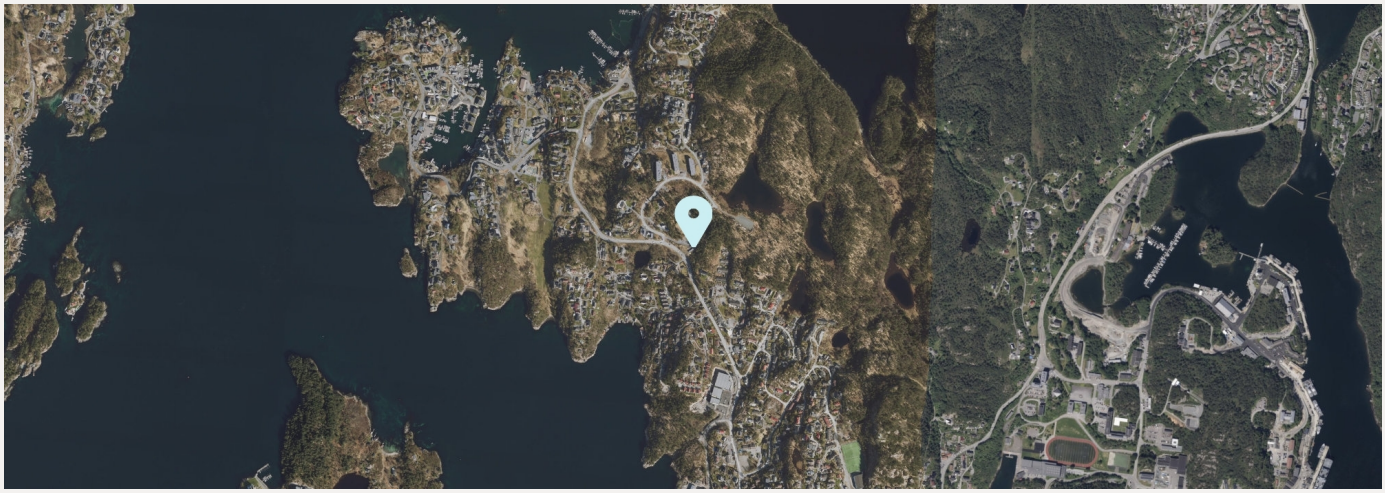
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 129/798/0/0
Utlistet 07. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6253390043	Grunneiendom	0	Ja	3 192,1 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
15920000	30	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 570 MFL., TORVMYRA	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	199802605	98,8 %
9960000	30	LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEIEN OG HÅKONSHELLAVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.1996	199613541	0,9 %
18090000	30	LAKSEVÅG. FV 197 HILLERENVEGEN, MYRASKJENET - HILLRATJØNNVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	200110909	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15920000	113 - Blokkbebyggelse	98,5 %
9960000	319 - Annen veigrunn	0,7 %
15920000	613 - Friluftsområde	0,3 %
18090000	319 - Annen veigrunn	0,2 %
9960000	320 - Gang-/sykkelvei	0,2 %
18090000	160 - Offentlig bebyggelse	0,1 %
15920000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,3 m²)
15920000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)
15920000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15920001	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 109, 274, 296, TORVMYRA	201203077	27.03.2015

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	84,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40190001	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 MFL., MYREN	3	-
40190002	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 MFL., MYREN	3	-
40470000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 129 BNR 1	3	-
40190000	30	LAKSEVÅG. MEDHAUGEN/STOREVADVIKA/STORBUNESET	3	-
40470003	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 1 OG 4, DEL AV MYREN	3	-
63940000	35	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 725 MFL., TORVMYRA	9	201622981

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
129/151	139585542-1	Ombygging	Enebolig	Rammetillatelse	25.03.2025	202511813
129/274	301215319	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	15.08.2024	202312192
129/109	300138656	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	04.05.2010	201005455

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og flytrafikk 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 07. april 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

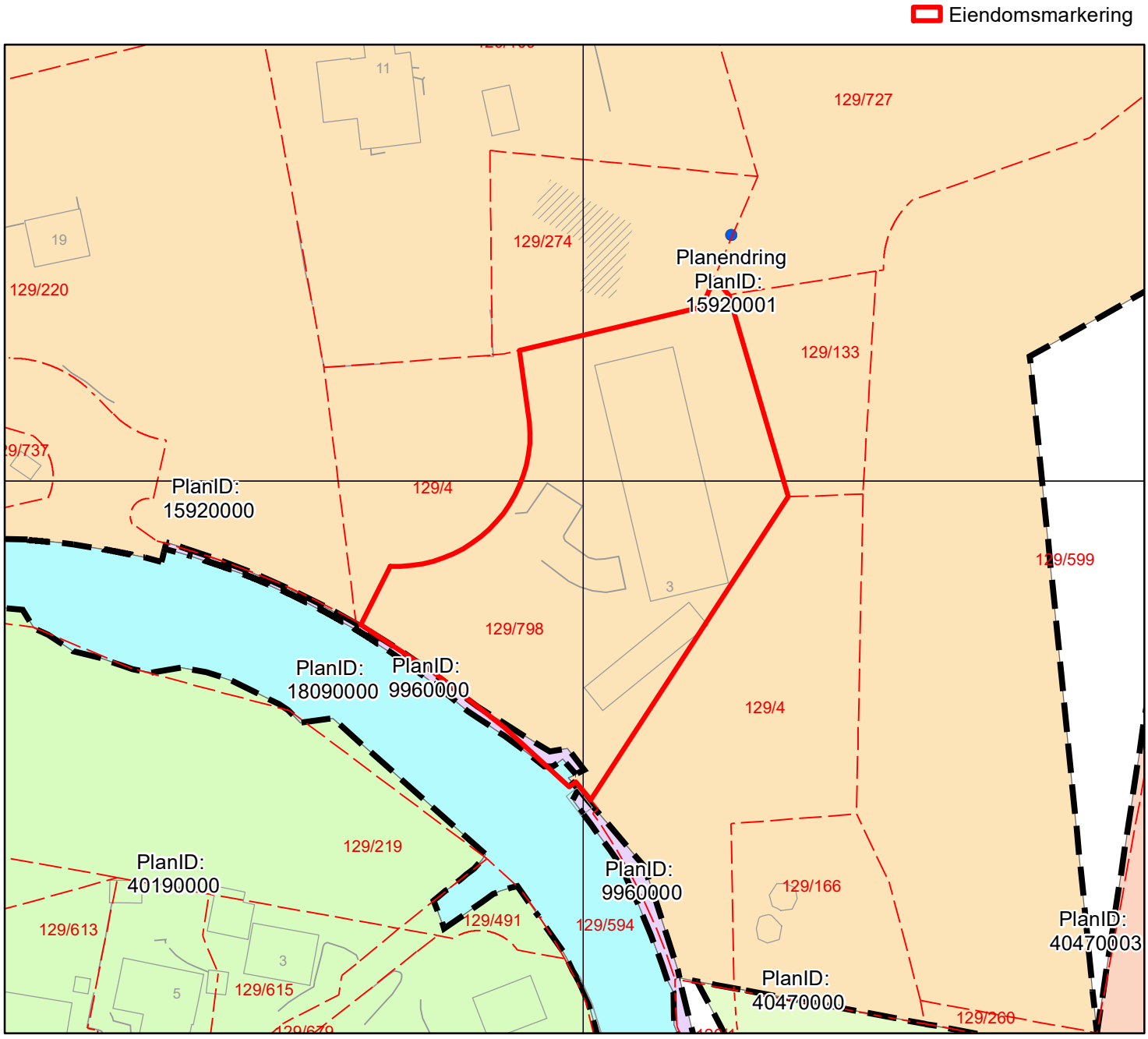
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/798/0/0
Dato: 07.04.2025 Adresse: Torvmyra 3

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15920000, 18090000, 9960000



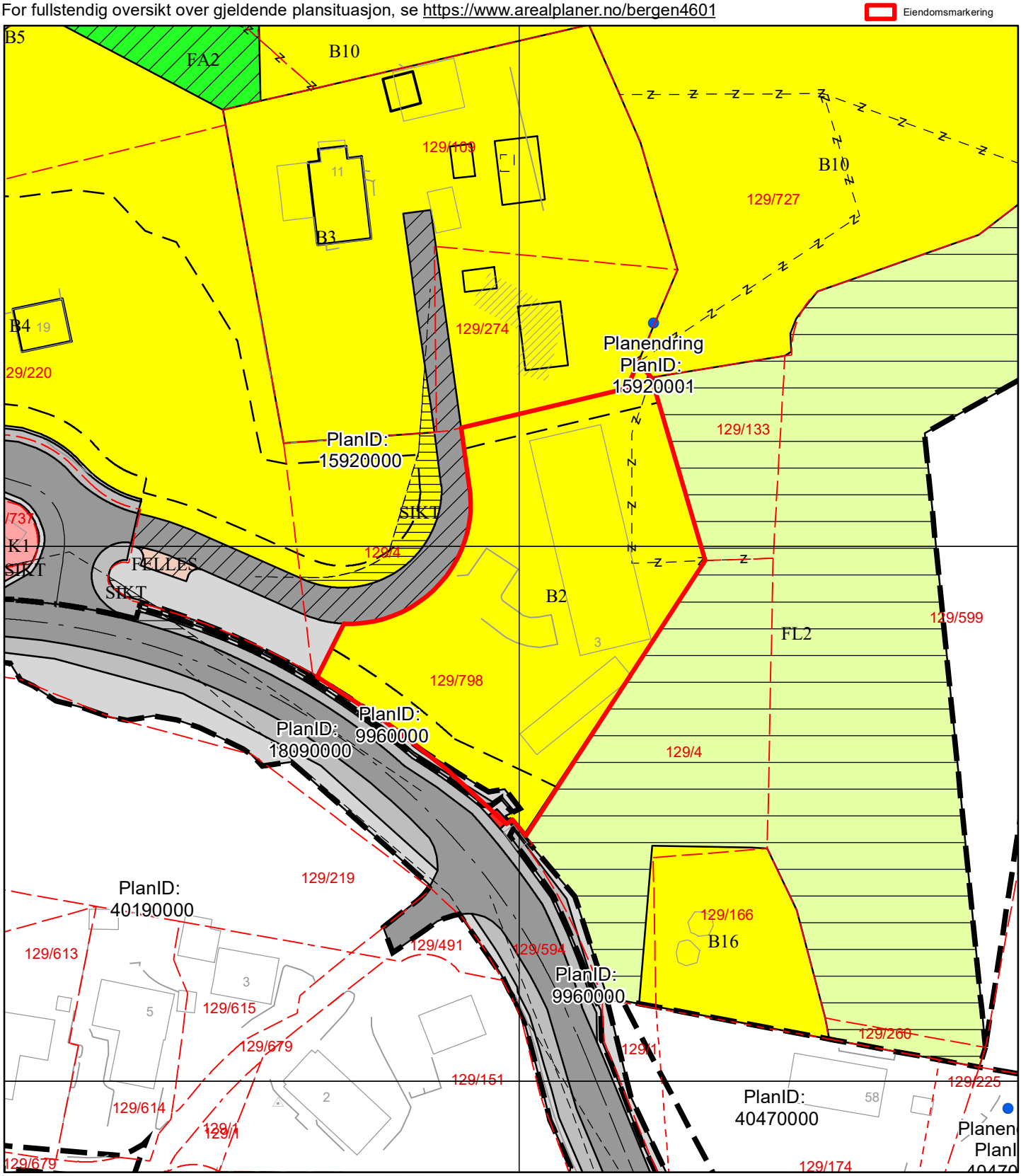
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/798/0/0
Dato: 07.04.2025 Adresse: Torvmyra 3

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje


1204 - Eiendomsgrense oppheves


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov


640 - Frisiktsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

Kommuneplanens arealdel

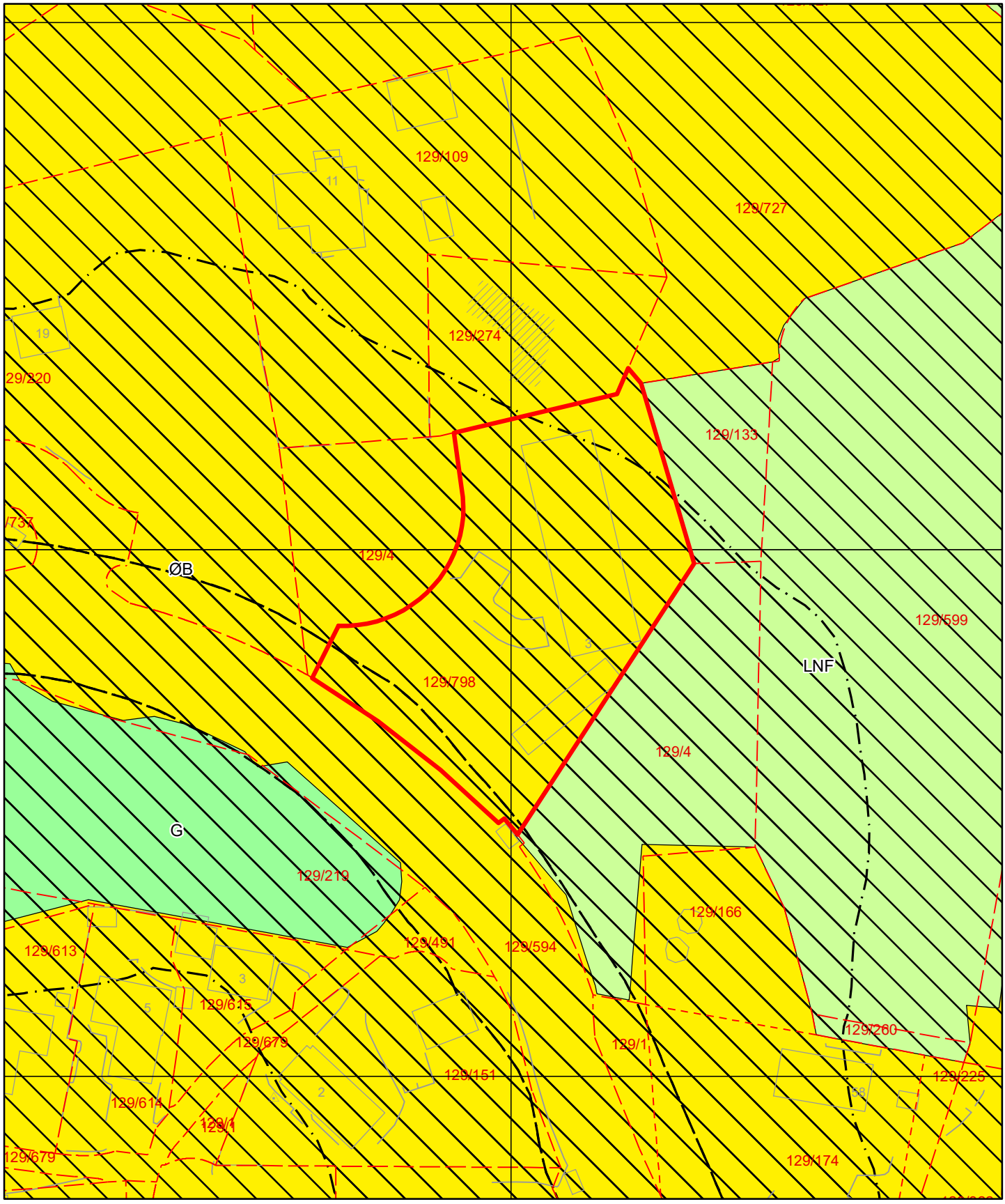
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 129/798/0/0
Adresse: Torvmyra 3

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Boligopplysninger:

Torvmyra 3		**Vår ref.:**	437/5	**Fødselsdato eier:**	20.12.1941
Torvmyra 3		**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	03.05.1942
5174 MATHOPEN		**Eiere:**	Ingunn Johanne Vinjevoll Monsen, Rolf Arne Monsen		
Organisasjonsnr:	925 216 046	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 783**

Felleskostnader:	Sameieavgift	1 256
Tilleggsytelser:	Kabel tv/internett	527

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Peter Charles Ledzbor
Adresse:	BJØRNDALSBAKKEN 12 C
Postnr/-sted:	5171 LODDEFJORD
Telefon:	Mob.: 46966999
E-post:	peter@ledzbor.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	126
Annen formue:	9 972	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	129/798 - seksjon:5
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner

Fasiliteter:

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Frittstående bodanlegg.

Elektrisk oppvarming

NØKKELLEVERANDØR: Heikki Bruvik - Bestilles gjennom styret.

Boligopplysninger:

Torvmyra 3	**Vår ref.:**	437/5	**Fødselsdato eier:**	20.12.1941
Torvmyra 3	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	03.05.1942
5174 MATHOPEN	**Eiere:**	Ingunn Johanne Vinjevoll Monsen, Rolf Arne Monsen		

Organisasjonsnr: 925 216 046

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Rolf Arne Monsen

Andelseiers underskrift

_____

Ingunn Johanne Vinjevoll Monsen

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019331	02.05.2025	034d06fb-05a6-434f-961a-1bbd15f06d78

Om dokumentet

Ident
2020/2249323/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2249323/200
Uthentet 2025-05-02 14:20
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613128745
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918898646	QBE2HUS AS		Bjørndalsbakken 12C, 5171 LODDEFJORD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	129	798

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	129	798	0	1	87 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	2	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	3	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	4	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	5	45 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	6	87 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	7	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	8	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	9	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	10	45 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	11	87 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	12	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	13	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	14	64 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	129	798	0	15	45 / 972	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 2249323 Tinglyst: 19.03.2020
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

202001912

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
BERGEN	PB. 7700, 5020 BERGEN	K. BIRKELUND

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Qbe2hus AS	918898646	peter@ledzbor.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
BJØRNDALSBAKKEN 12C	5171	LODDEFJORD	46966999

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~1201~~ 4601	Bergen	129	798	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918898646	Qbe2hus AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	87	B	13	B	64	B	25				37				49			
2	B	64	B	14	B	64	B	26				38				50			
3	B	64	B	15	B	45	B	27				39				51			
4	B	64	B	16				28				40				52			
5	B	45	B	17				29				41				53			
6	B	87	B	18				30				42				54			
7	B	64	B	19				31				43				55			
8	B	64	B	20				32				44				56			
9	B	64	B	21				33				45				57			
10	B	45	B	22				34				46				58			
11	B	87	B	23				35				47				59			
12	B	64	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		972				Nevner =		972											

Dato	Innsenderens underskrift
1/1 2020	PETER CC LEDZBOR

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
1/1 2020	PETER CC LEDZBOR

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
BERGEN 06.02.2020	Peter cc Ledzbor	PETER CC LEDZBOR SKRIVER UNDER FOR QBE2HUS AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	BERGEN	129	798	

Dato	Underskrift	Stempel
21.2.2020	Kristine Birkeland Vivian K Skaftnesmo	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
1/1 2020	Peter cc Ledzbor PETER CC LEDZBOR

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

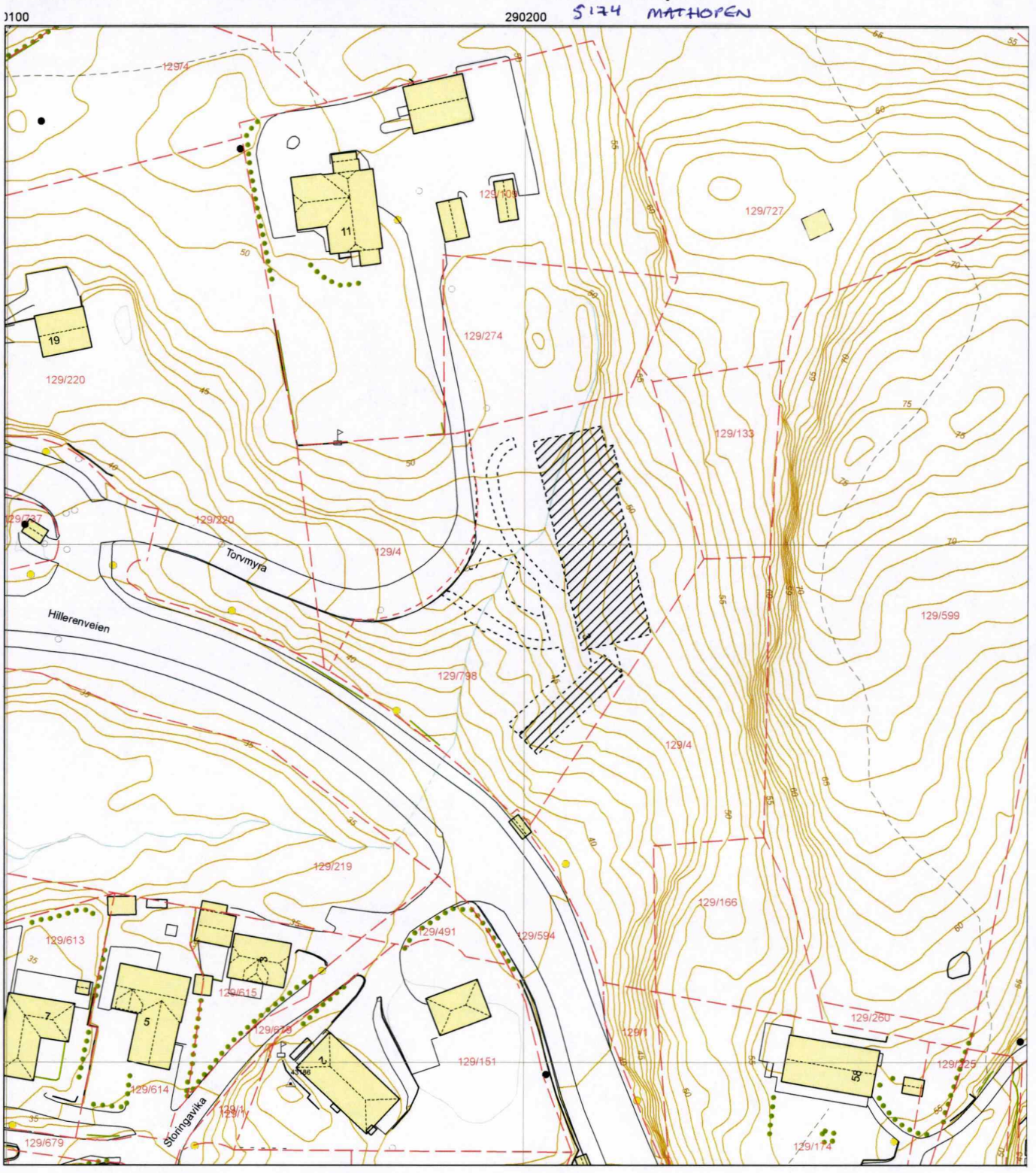
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.01.2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/798/0/0
Adresse: Torvmyra 3

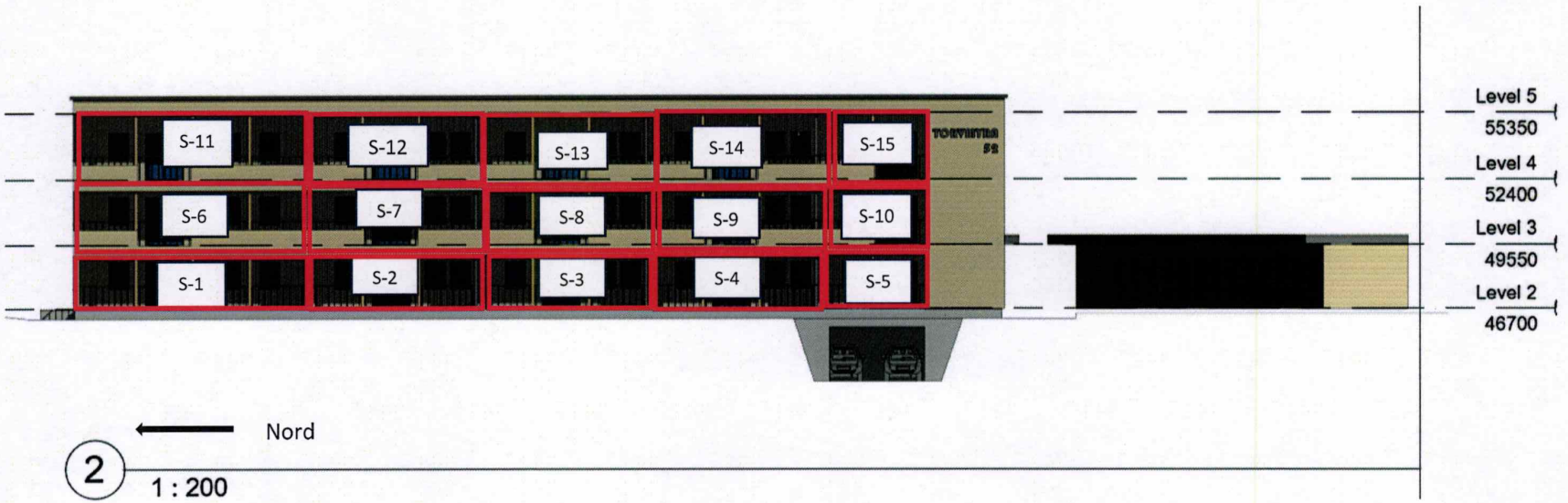
0100 290200 5174 MATHOPEN



Eiendomsgrense	Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast
Bygning, ikke i GAB	Traktorveg	Allé	EL belysningspunkt	Skap
Bygning registrert i GAB	Byggemeldt anlegg	Hekk	EL Nettstasjon	Fastmerker
Byggemeldt bygning	Høydelinjer	Flaggstang	Ledning kum	Markert eiendom

1/7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2249323/200
Uthentet 2025-05-02 14:20

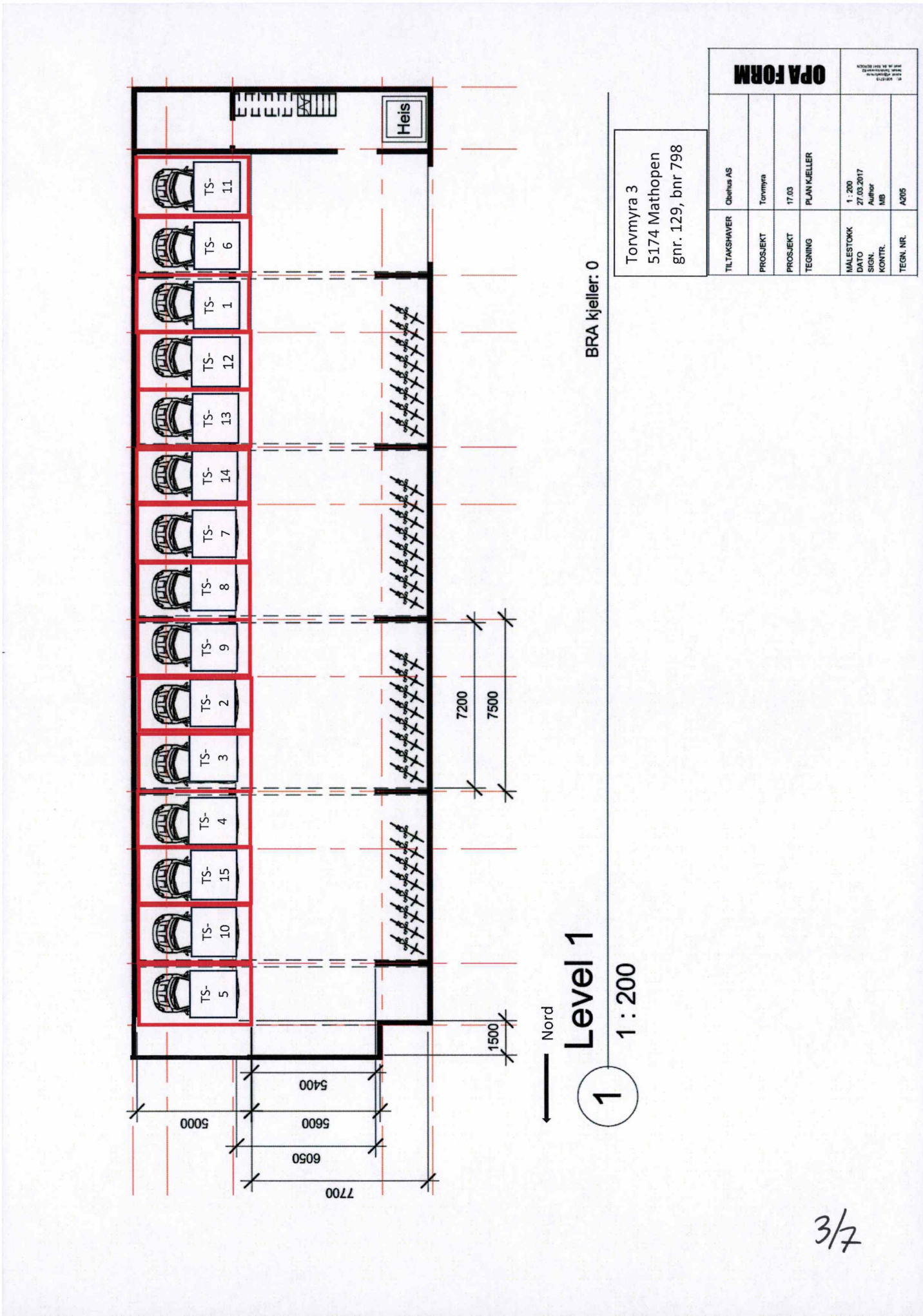


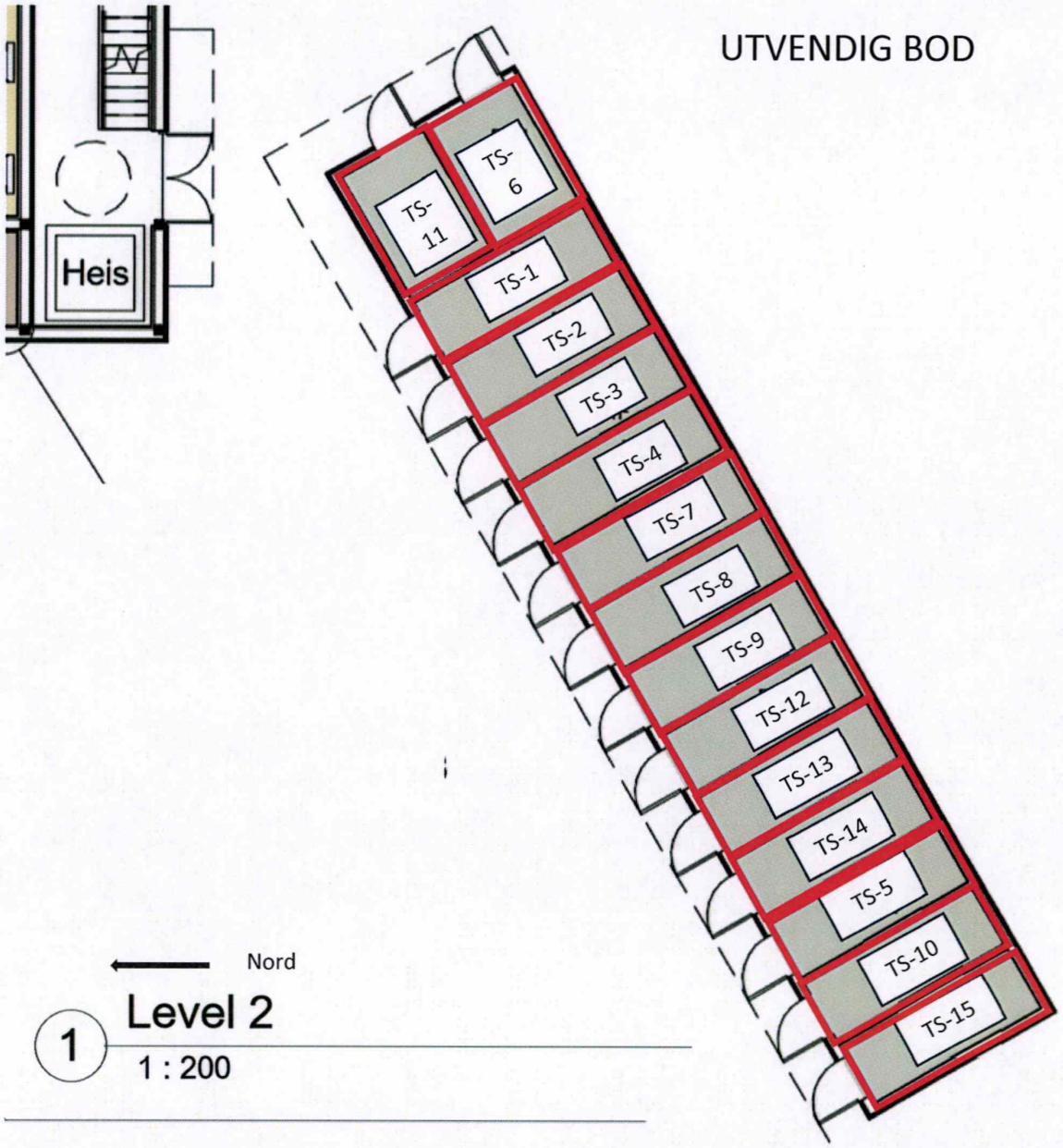
Torvmyra 3
5174 Mathopen
gnr. 129, bnr 798

TILTAKSHAVER	Qbehus AS	OPA FORM
PROSJEKT	Torvmyra	
PROSJEKT	17.03	
TEGNING	Fasade 1	
MÅLESTOKK DATO SIGN. KONTR.	1 : 200 27.03.2017 Author Checker	
TEGN. NR.	A102	

24

Side 6 av 11

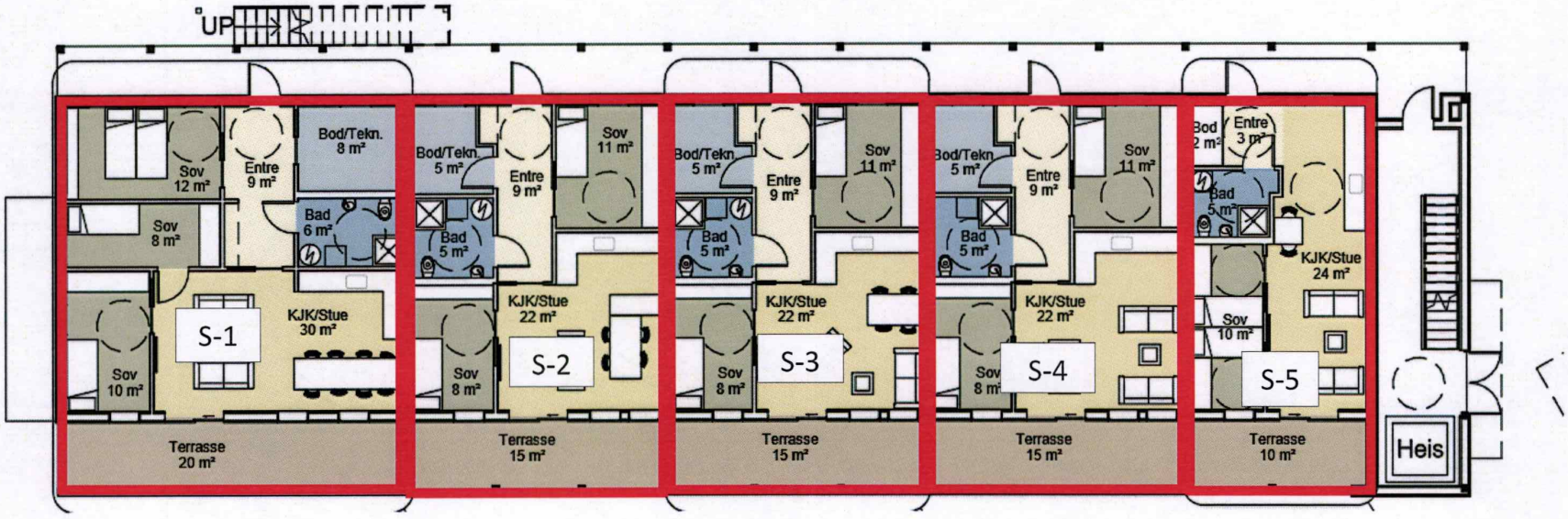

Heis
TS-11
TS-6
TS-1
TS-12
TS-13
TS-14
TS-7
TS-8
TS-9
TS-2
TS-3
TS-4
TS-15
TS-10
TS-5
7200
7500
1500
5400
5600
6050
7700
5000
Nord
Level 1
1 : 200
1
BRA kjeller: 0
Torvmyra 3
5174 Mathopen
gnr. 129, bnr 798
OPA FORM
TILTAKSHAVER Obelhus AS
PROSJEKT Torvmyra
PROSJEKT 17.03
TEGNING PLAN KJELLER
MALESTOKK 1 : 200
DATO 27.03.2017
SIGN. Author
KONTR. MB
TEGN. NR. A205
3/7



Torvmyra 3
5174 Mathopen
gnr. 129, bnr 798

TILTAKSHAVER	Obehus AS	OPA FORM
PROSJEKT	Torvmyra	
PROSJEKT	17.03	
TEGNING	Plan 2	
MÅLESTOKK DATO SIGN. KONTR.	1 : 200 27.03.2017 EF MB	4/7
TEGN. NR.	A206	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/224932/3/200
Uthentet 2025-05-02 14:20



Nord

1 Level 2

1 : 200

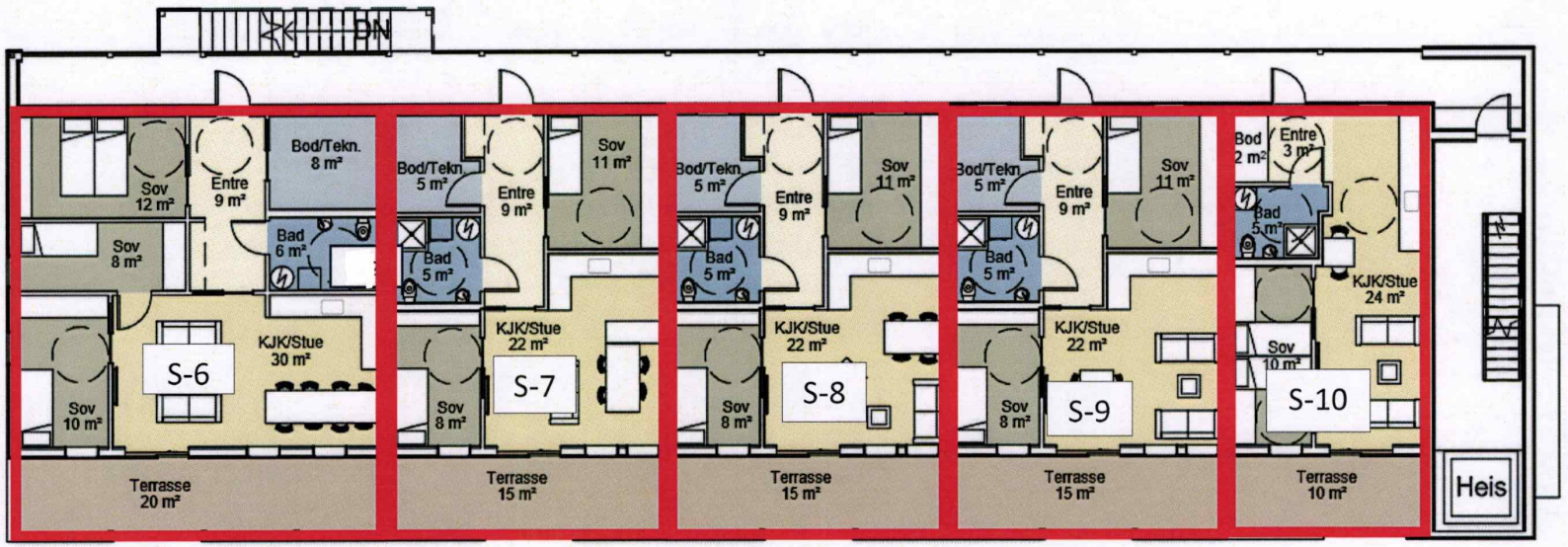
Torvmyra 3
5174 Mathopen
gnr. 129, bnr 798

TILTAKSHAVER	Qbehus AS	OPA FORM
PROSJEKT	Torvmyra	
PROSJEKT	17.03	
TEGNING	Plan 2	
MÅLESTOKK	1 : 200	
DATO	27.03.2017	
SIGN.	EF	
KONTR.	MB	
TEGN. NR.	A206	

5/4

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/224932/3/200
Uthentet 2025-05-02 14:20



Torvmyra 3
5174 Mathopen
gnr. 129, bnr 798

Nord

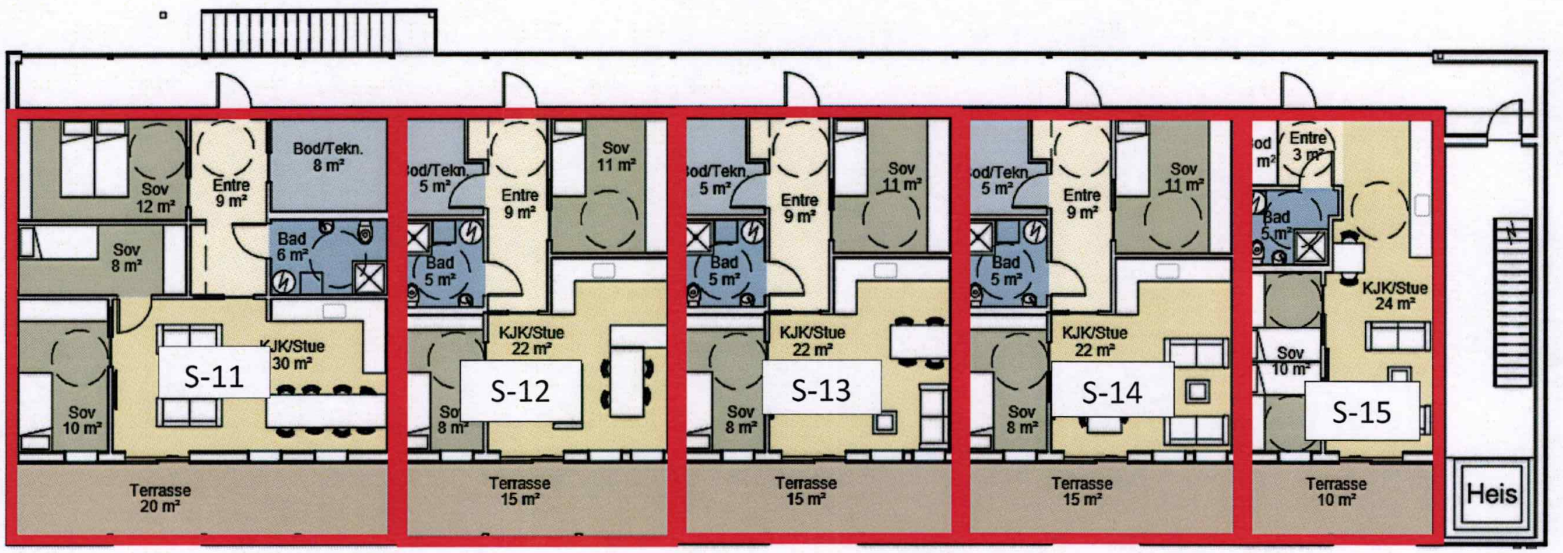
Level 3

1 : 200

t/9

TILTAKSHAVER	Qbehus AS	OPA FORM
PROSJEKT	Torvmyra	
PROSJEKT	17.03	
TEGNING	Plan 3	
MÅLESTOKK	1 : 200	
DATO	27.03.2017	
SIGN.	EF	
KONTR.	MB	
TEGN. NR.	A207	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2249323/200
Uthentet 2025-05-02 14:20



Nord

Level 4

1 : 200

Torvmyra 3
5174 Mathopen
gnr. 129, bnr 798

TILTAKSHAVER	Qbehus AS	OPA FORM
PROSJEKT	Torvmyra	
PROSJEKT	17.03	
TEGNING	Plan 4	
MÅLESTOKK	1 : 200	
DATO	27.03.2017	
SIGN.	EF	
KONTR.	MB	
TEGN. NR.	A208	

t/t

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Torvmyra 3
5174 Mathopen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 03/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 798
Hjemmelshaver:	Rolf Arne Monsen
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	3 187 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rolf Arne Monsen
Befaringsdato:	01.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, interne veier, plen og noe beplantning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Peter Charles Clausen Ledzbor
Kontaktperson: Peter Charles Clausen Ledzbor

Beliggenhet:
Fra boligen er det cirka 5 minutters kjørings til Drotningsvik senter med flere butikker, Rema 1000 Godvik og KIWI. I området rundt Mathopen finner man blant annet skole, butikk og treningssenter. Videre er det 10 minutter med bil til Vestkanten Storsenter som kan by på et bredt utvalg av shopping og underholdningstilbud. Her er det i tillegg til en mengde med butikker og restauranter også bowling, badeland og ishall for å nevne noe.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 925 216 046
Navn/foretaksnavn: TORVMYRA 3
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 07.07.2020
Stiftelsesdato: 19.03.2020

Takstobjektet:
2-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg.
Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod på 5m².
Fra stuen er det utgang til terrasse på 12m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	46	0	0	12	46	0
SUM BYGNING	46	0	0	12	46	0
SUM BRA	46					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

Entré(4,3m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(10,2m²), stue og kjøkken(24,8m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/04/2025



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 12m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

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

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i gangen og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Torvmyra 3 i medhold av Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65

§1 NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Torvmyra 3, (heretter «sameiet»). Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr 129, bnr 798 i Bergen Kommune i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.
Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3-dels flertall, og eieren av den aktuelle seksjonen har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak elle bestemmelser.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
De enkelte bruksenheter består av hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter garasjeplass og bod som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/altaner inngår i hoveddelen.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.
Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer og deler av utearealet. Stamlendingsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene samt elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap og installasjoner for data/kommunikasjon frem til hjemmesentral er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes behov.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet jf. §1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.
Det vil av utbygger bli stiftet huseierforening / sameie som skal ivareta og fremme felles interesser knyttet til Torvmyra 3, herunder å forvalte og vedlikeholde fellesarealer og felleskostnader på vegne av sameierne. Enhver seksjonseier er pliktig medlem av sameiet og huseierforeningen. Det pliktige medlemskapet følger av heftelse tinglyst på eiendommen.

§3 FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (eksklusiv balkong/altan/terrasse). Som felleskostnader anses blant annet:
· Eiendomsforsikring jf §21
· Kostnader til ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter §5 påligger sameiet å vedlikeholde
· Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
· Sameiets andel av kostnader til drift av fellesområder og friområder gjennom etablerte realsameier og huseierforening.
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.
Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.
For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameieres seksjon, jf. eierseksjonslovens §25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§4 VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels dels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med ¾-dels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder balkonger, altaner og terrasser (unntatt innvendige flater) er sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjonen i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet /andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplanting mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.
Fellesarealet mv jf avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet før godkjennelse.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIET
Sameiet skal registreres i Brønnøysundregisteret.

§7 REGISTRERING AV SAMEIERE
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med

opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§8 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
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. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§9 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne.

§10 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte istedenfor styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11 SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for et ordinært sameiermøte.

§12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:
Konstituering
Styrets eventuelle årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
Valg av styremedlemmer
Valg av revisor
Andre saker som er nevnt i innkallingen
Budsjett for kommende år
Årlig vedlikeholdsprogram
Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

§13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling tyve dager før avholdelse av sameiermøtet.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§14 SAMEIERMØTETS VEDTAK
Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller av vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
Endring av vedtektene, ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
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
innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i §3
Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§15 OM SAMEIERMØTET
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være tilstede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver ha talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.
Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsfører og revisor har rett il å delta i sameiermøtet med forslag- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§16 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiet kan med to tredjedels flertall avgjøre om sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil sameiermøtet velger å ikke har revisor eller ny revisor velges.

Styret skal sørge fro ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

§17 FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp. Ansettelse eller engasjement kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsestid som ikke må overstige 6 måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, **jf. eierseksjonsloven §38.** Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve at seksjonen blir solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§19 FRAVIKELSE

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

§20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.- skal kun skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret, evt. sameiermøtet.

§21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtreden personlig eller økonomisk interesse i.

§23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

§24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65.

§25 MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til første bolig er overlevert, gjelder følgende bestemmelser istedenfor og i tillegg

til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:
Frem til overlevering av første bolig, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger. Fra det tidspunkt første boligen er overlevert, fordeles fellesutgifter mellom seksjonene. Fordelingen skjer etter sameiebrøken. Fellesutgifter som knytter seg til seksjon som ikke er overlevert, dekkes av utbygger.
Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
Utbygger har alene full rådighet over sameiet og de enkelte seksjoner frem til første bolig overleveres.
Utbygger har rett til å benytte areal på eiendommen for sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som ansees nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
Seksjonseier er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
Dersom utbygger overlater gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
Utbygger er å anse som seksjonseier på lik linje med øvrige seksjoner for usolgte leiligheter.
Utbygger forbeholder seg retten til å sitte i styret i eierseksjonssameiet som leder og som styremedlem inntil alle solgte seksjoner er overlevert.
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger og bortfaller på tidspunkt hvor siste solgte seksjon er overlevert. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne foran.

25.05.2020, sist oppdatert 12.05.2021