EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Fæsteråsen 49
5184 Olsvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 24/03/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 597
Hjemmelshaver:	Gøril Ailin Ekerhovd
Seksjonsnummer:	55
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1983
Tomt:	9 920,8 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gøril Ailin Ekerhovd
Befaringsdato:	19.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert veier, parkeringsplasser, plen og diverse beplantning.

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

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

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

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Bertel Sivertsen
Kontaktperson: Bertel Sivertsen

Beliggenhet:
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen Vest. Området er barnevennlig og innen gangavstand er det både barnehage og skole. Kort gangavstand til matbutikk med post, apotek, helsesenter, lege, fysioterapaut, tannlege og busstopp. Cirka 3-4 minutters kjøring til Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, Vannkanten med badeland og Iskanten. Cirka 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, samt gode bussforbindelser.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 979 886 322
Navn/foretaksnavn: SAMEIET NYBØ TERRASSE
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 08.07.1998
Stiftelsesdato: 31.12.1983

Takstobjektet:
3-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg.
Fra stuen er det utgang til balkong på 10,4m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 6,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør 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, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har finert eikegulv.

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

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:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Taktekkingen ble skiftet i 2015.
- Ytterkledningen ble skiftet i 2022.
- Balkongene ble oppgradert i 2022.
- Vinduene og altandøren i stuen ble skiftet ut i 2022.
- Lagt nye finerte eikegulv i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	88	0	0	10
Kjellerbod	0	6	0	0
SUM BYGNING	88	6	0	10
SUM BRA	94			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(7,9m²), bad(4,3m²), vaskerom(4,9m²), soverom(13,5m²), soverom(11,8m²), stue og kjøkken(38,7m²), bod(3,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(6,3m²).

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

24/03/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det er påvist sprekker i enkelte av gulvflisene.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger bør påregnes. 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.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Rundt sluket er det synlig gulvbelegg som trolig stammer fra byggeår, på bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot våtrom eller innredning på motsatt side. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for 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.

Merknad/vurdering av avvik:
Ventilatoren på kjøkkenet er av eldre dato, skader kan plutselig oppstå på eldre ventilatorer. Oppgradering av ventilatoren bør påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.
Vinduene er fra 2001 og 2022
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2022.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,4m².

Tekking, sluk og tilsvarende lot seg ikke kontrollere som følge av at det er lagt terrassebord på hele balkongen. Det er viktig med tilstrekkelig tilkomst for kontroll og rengjøring for å unngå at sluk går tett.

Merknader:

6. VVS

TG 2 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 ingen WC med innebygget sisterner.

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 kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, oppgradering bør påregnes.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
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:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilatoren på kjøkkenet er av eldre dato, skader kan plutselig oppstå på eldre ventilatorer. Oppgradering av ventilatoren bør påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det er påvist sprekker i enkelte av gulvflisene.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Rundt sluket er det synlig gulvbelegg som trolig stammer fra byggeår, på bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgraderinger innen kort tid.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg/tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Fæsteråsen 49, 5184 OLSVIK

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fæsteråsen 49	Fæsteråsen 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2012

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8781483

Informasjon om selger

Selger

Ekerhovd, Gøril Ailin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet fasade, etter isolert og bytte vinduer på halve bygget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindenes

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Usikker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28251686

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gøril Ailin Ekerhovd	**2026-03-18**

Identification

Gøril Ailin Ekerhovd

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gøril Ailin Ekerhovd	18/03-2026 22:35:42	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Fæsteråsen 49, 5184 OLSVIK**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272337**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9414924**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **597**
Seksjonsnummer **55**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4,5 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **398,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **382,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **1 721 kWh**



Fæsteråsen 49, 5184 OLSVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fæsteråsen 49, 5184 OLSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fæsteråsen 49

Nabolaget Krabbedalen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.8 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

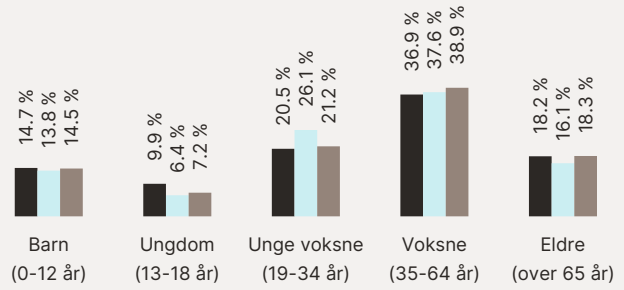
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krabbedalen	397	164
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0-5 ... 60 barn	8 min 0.7 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Festeråsen barnehage (0-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	6 min
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	1 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 88/100

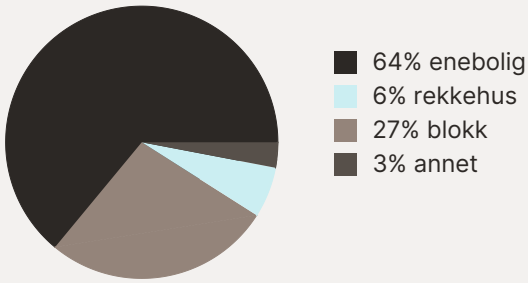
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Festeråsen borettslag Ballspill	6 min 0.4 km	
Olsvikhallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km	
In Shape	9 min	
EVO Godvik	4 min	

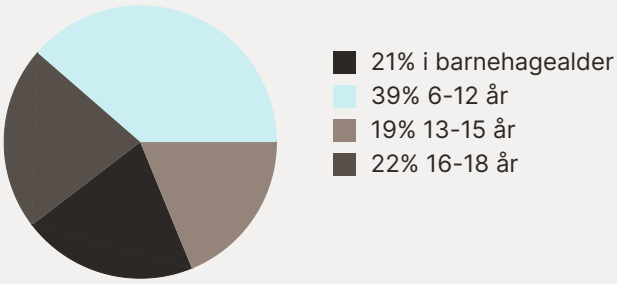
Boligmasse



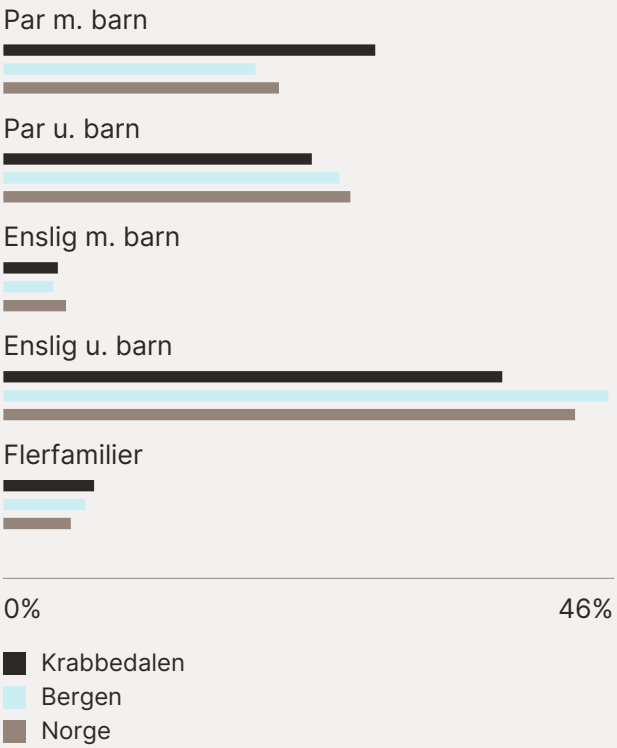
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	5 min
Apotek 1 Olsvik	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



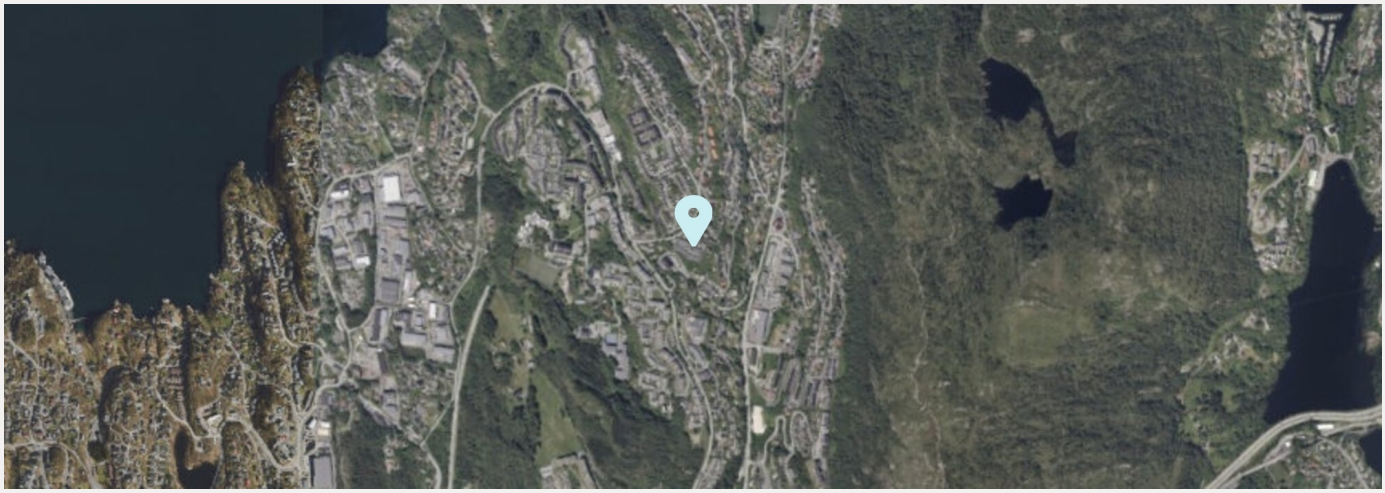
Familiesammensetning

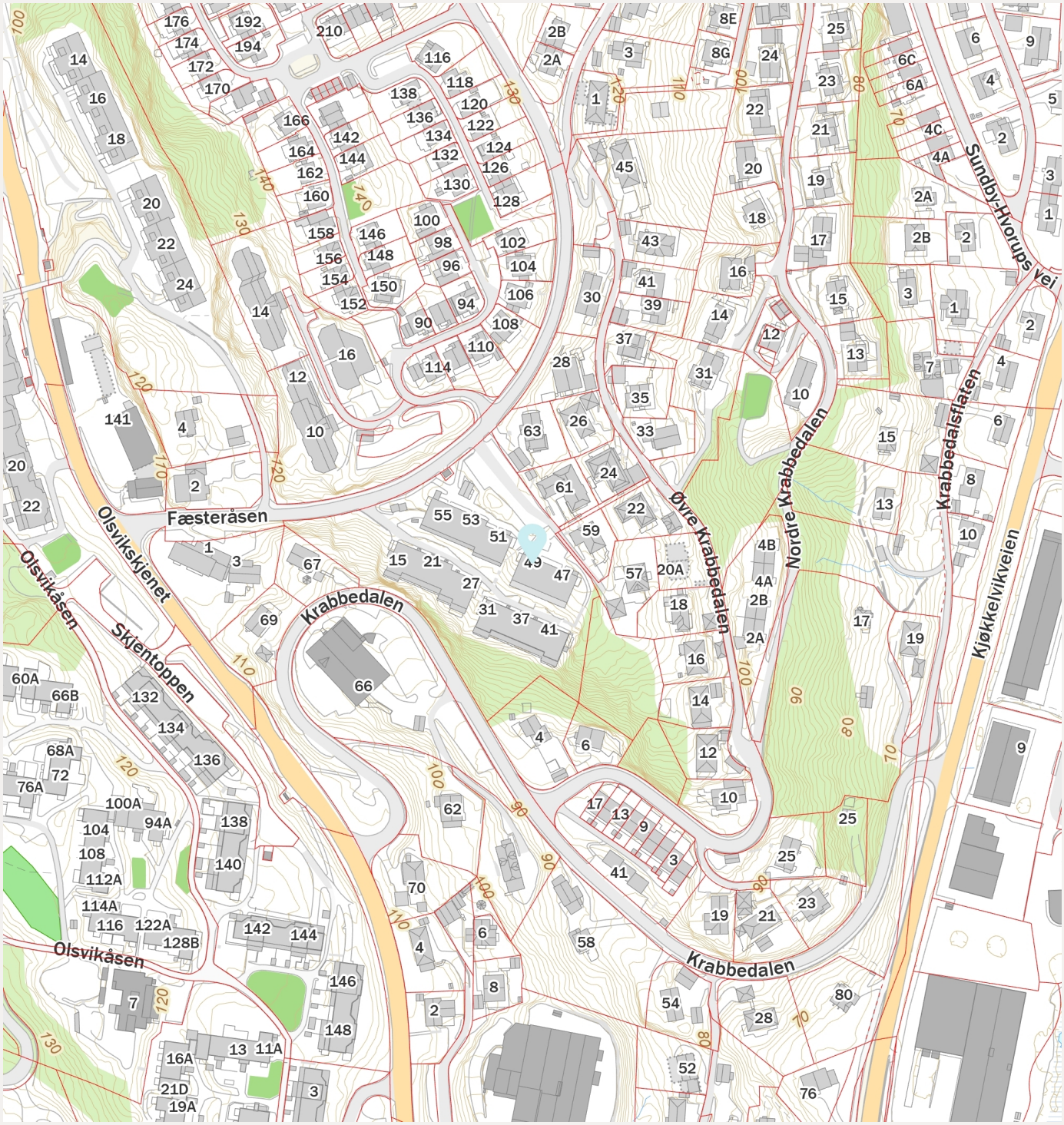


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 143/597/0/0
Utlistet 17. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260531121	Grunneiendom	0	Ja	9 928,0 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
3320300	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT S2	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.06.1981		98,4 %
3320302	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 597, KJØKKELVIK, LAKSEVÅG NORD/OLSVIK, BEBYGGELSESPLAN OMRÅDE 4 FELT S2	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.05.1989	190411013	1,0 %
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		0,6 %
3325905	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 460, LNO, OMRÅDE 4, FELT S2	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.07.1989	190940253	< 0,1 % (62,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3320302	730 - Felles parkeringsplass	1,0 %
3325905	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3325901	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELT S 2		16.07.1981
3325401	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 598, LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4 S1		30.04.1982
3320203	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT S2, KROKEN BORETTSLAG		20.07.1982
3325903	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 583, ENDRING AV TOMTEGRENSER I BEBYGGELSESPLAN		07.10.1981
3320301	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 135, LODDEFJORD NORD/OLSVIK OMR 4 FELT S2	190411013	31.05.1985

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	97,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	2,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3320902	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 558, SKJENTOPPEN	3	199805121
3326005	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LNO, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET	3	190511513
3326003	31	LAKSEVÅG. GNR 143, LODDEFJORD NORD OMRÅDE 4, FESTERÅSEN HAGEBY	3	190511513
3355000	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 143 BNR 3 MFL., KRABBEDALEN	3	-
3325400	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, FELTENE S1, S2, I1, I2	3	-
3320700	30	LAKSEVÅG. GNR 123, LODDEFJORD NORD, LNO-OMRÅDE 4 - E1	3	190610935
3325700	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT E 1, ÅSSIDEN	3	-
19510000	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSDALEN	3	200415610

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
143/1019	301180236	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	16.03.2023	202227995
143/1019	301180235	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	16.03.2023	202227995
143/1019	301180233	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	16.03.2023	202227995
143/552	9555153	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	15.06.2022	201912955
143/552	9555153	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	15.06.2022	957140
143/552	300070895-1	Tilbygg	Verkstedbygning	Rammetillatelse	15.06.2022	202219449

Andre opplysninger

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/597
Dato: 17.03.2026 Adresse: Fæsteråsen 49 m.fl.

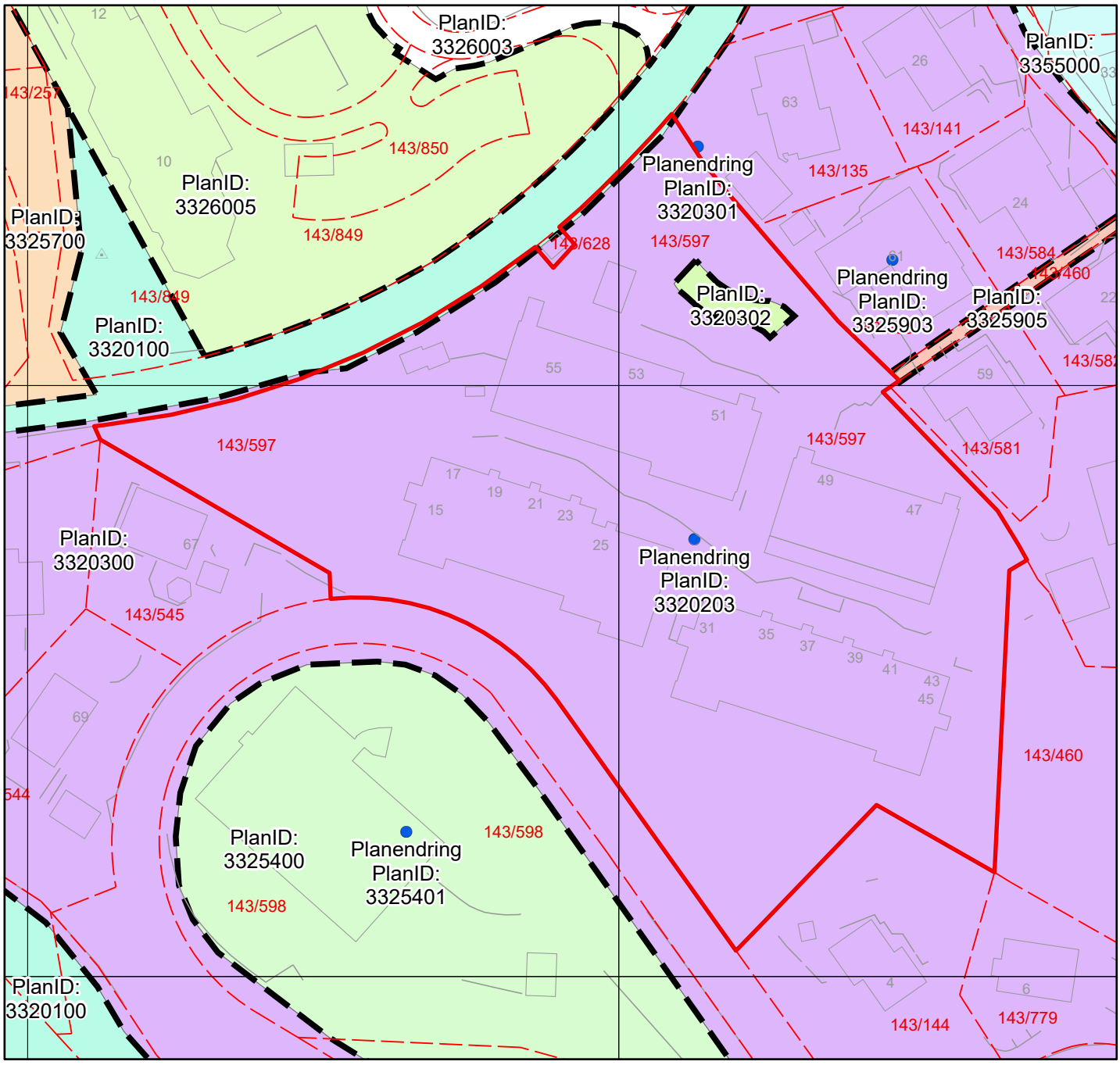
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3325905, 3320302, 3320300, 3320100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

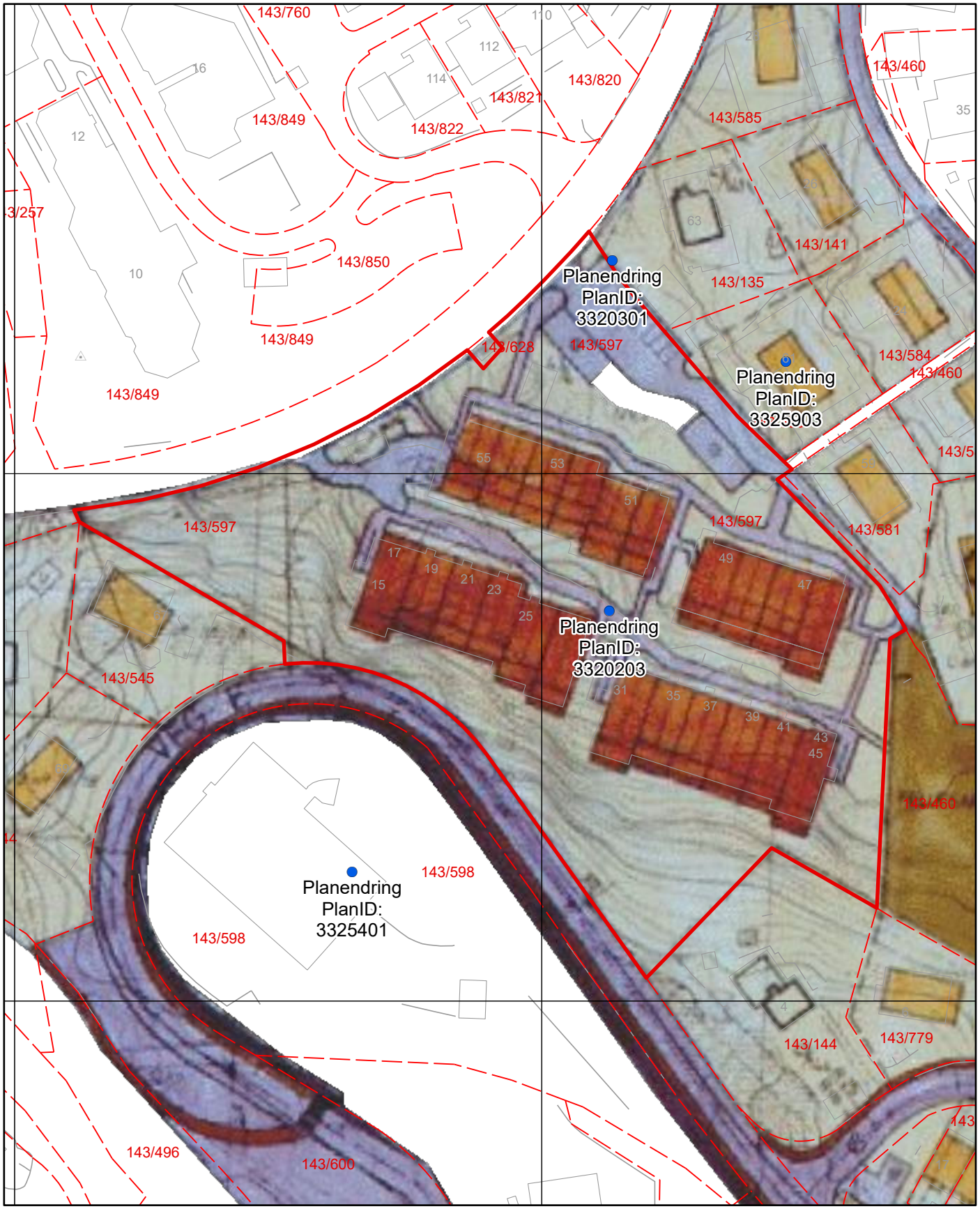
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/597
Dato: 17.03.2026 Adresse: Fæsteråsen 49 m.fl.

PlanID(er): 3325905, 3320302, 3320300, 3320100

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

BYGGEOMRÅDE
- bolig
- industri

TRAFIKKOMRÅDER
- kjøreveg off
- gangveg off

ANDRE BESTEMMELSER
- småhus
- terrassehus
- kjøreveg, felles
- gangveg, felles
- garasje, parkering
- fellesareal, lekeplass

- Planens begrensning
- Eksist bygn som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Eksist bygn som utgår
- Prosj tomtegrense

0 10 20 30 40 50m

LAKSEVÅG. Loddefjord nord, Olsvik
Område 4. Olsvikskjenet
Forslag til endret reg.plan for Felt S 2

Plan: LM
Tegn: bkt
Dato: 8.5.80

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000
Plan nr: R 4 332 03 00
R 4 332 59
Tegn. nr: 01
Rev: 12.12.80
Kartbl: F 31

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 6 juni 1980 og 16 januar 1981

Arealplan-ID:3320203
Navn:LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT S2, KROKEN BORETTSLAG

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER
- rekkehus

TRAFIKKOMRÅDER
- off. kjørevei
- off. gangvei

FRIOMRÅDER
- lek

SPESIALOMRÅDER
- triluftsområde

ANDRE BESTEMMELSER
- privat uteareal, hage
- felles lekeareal
- felles grøntareal
- felles gangvei
- parkering
- felles kjørevei
- TR trafokiosk
- SR utvendig søppelrom
- eksist. vegetasjon og markflater

STREKSYMBOLER
- planens begrensning
- grense reguleringsformål
- yttervegg garasje i kjeller
- ② etasjetall
- ②+U etasjetall og underetasje
- +106.1 kotehøyder
- gjerde

	TEGNET INN BOLIGER PÅ T3 OG T4 MED PROJEKTIVEN	26.10.83	OH
H	INNPASSING AV TRAFO NORD FOR T3	29.03.82	LM
G	FLYTTING AV BYGNINGER FOR Å FÅ 8M MELLOM T1-T2 OG T3-T4	22.12.81	V.O
F	FLYTTING AV PARKERINGSPLASS, PÅSETTING AV HØYDER OG GJERDE	7.7.81	HK
E	ENDRET TERRENG OG FLYTTING AV GARASJER	27.04.81	V.O
D	INNKJØRSEL/GANGVEI TIL T1, T3 ENDRET	20.6.80	HK
C	INNTEGNING AV NY HUSBREDDE, ÅSENVEGEN, UTVIDELSE AV ÅSENV. MOT NORD	22.1.-80	ASL
A	DIV. PLASSERING TERRASSER		

INDEKS * ANTALL ENDRINGEN GJELDER — DATO — NAVN

LNO

ÅSENVEIEN B/L
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
NYBØ TERRASSE

S2
M/L 1:500

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

R.4.332.02.03

MALL: LOKELAND og SANDE A/S
SIVING. JOHS. A. JACOBSEN A/S
ARNE SANDE A/S
SIVING. CHR. SVENKERUD
ANDERSEN & SKJANES A/S
SIVING. P. DUNES
TEGN. AV: KONTR. AV: KONTROLL AV: KONSULENT: SAK NR: TEGN. NR: REV.

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER

- rekkehus
-

TRAFIKKOMRÅDER

- off kjørevei
- off gangvei

FRIOMRÅDER

- lek
-

SPESIALOMRÅDER

- friluftsområde

ANDRE BESTEMMELSER

- privat uteareal, hage
- felles lekeareal
- felles grøntareal
- felles gangvei
- parkering
- felles kjørevei
- TR trafokiosk
- SR utvendig søppelrom
- eksist. vegetasjon og markflater
-

STREKSYMBOLER

- planens begrensning
- grense reguleringsformål
- yttervegg garasje i kjeller
- ② etasjetall
- ②+U etasjetall og underetasje
- +106.1 kotehøyder
- ..... gjerde

N

71

H	TEGNET INN BODER PÅ T3 OG TA NYTT PROJEKTION	26.10.83	SM
G	INNPASSING AV TRAFO NORD FOR T3	29.03.82	LM
F	FLYTTING AV BYGNINGER FOR Å FÅ 8M MELLOM T1,T2 OG T3-T4	22.12.81	V.O
E	FLYTTING AV PARKERINGSPLASS, PÅSETTING AV HØYDER OG GJERDE	7.7.81	HK
D	ENDRET TERRENG OG FLYTTING AV GARASJER	27.04.81	V.O
C	INNKJØRSEL/GANGVEI TIL T1, T3 ENDRET	20.6.80	HK
	INNTEGNING AV NY HUSBEKK, ÅSENVEGEN, UTVIDELSE AV ÅSENV. MOT NORD	22.1.-80	ASG
A	DIV. PLASSERING TERRASSER		

INDEKS * ANTALL ENDRINGEN GJELDER DATO SIGN

LNO

ÅSENVEIEN B/L S2

LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

NYBO TERRASSE MÅL 1:500

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

R.4. 332.02.03

AALL & LOKELAND og KNUDSEN A/S

SIVING JOHS. A. JACOBSEN A/S

ARNE SANDE A/S

SIVING. CHR. SVENKERUD

ANDERSEN & SKJANES A/S

SIVING. [illegible]

GRUNNLAGSTEGN.

TEGN. AV KONTR. AV KONSULENT SAK NR. TEGN NR. REV.

Reguleringsplan på grunnen

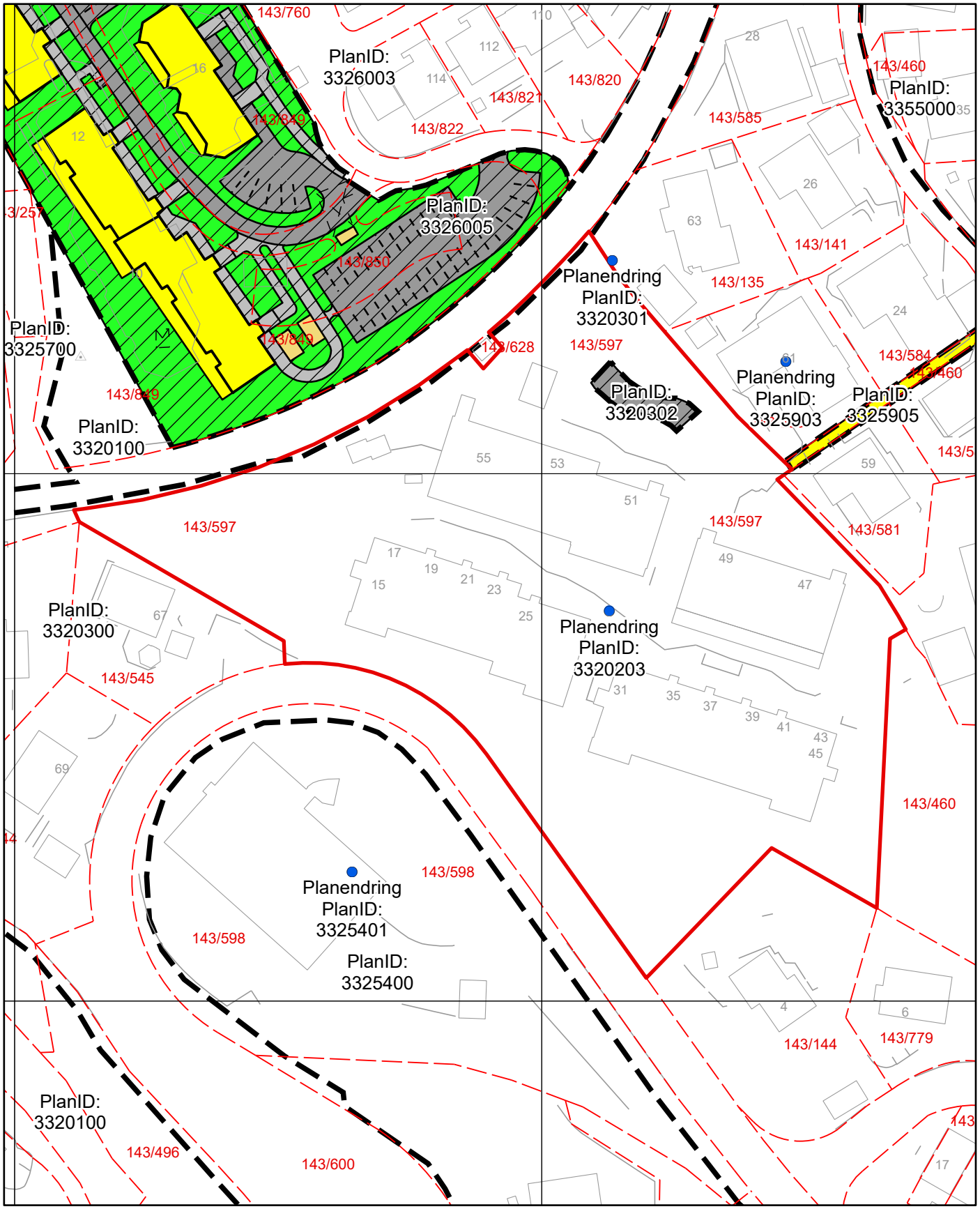
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 143/597
Dato: 17.03.2026 Adresse: Fæsteråsen 49 m.fl.

PlanID(er): 3325905, 3320302, 3320300, 3320100

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

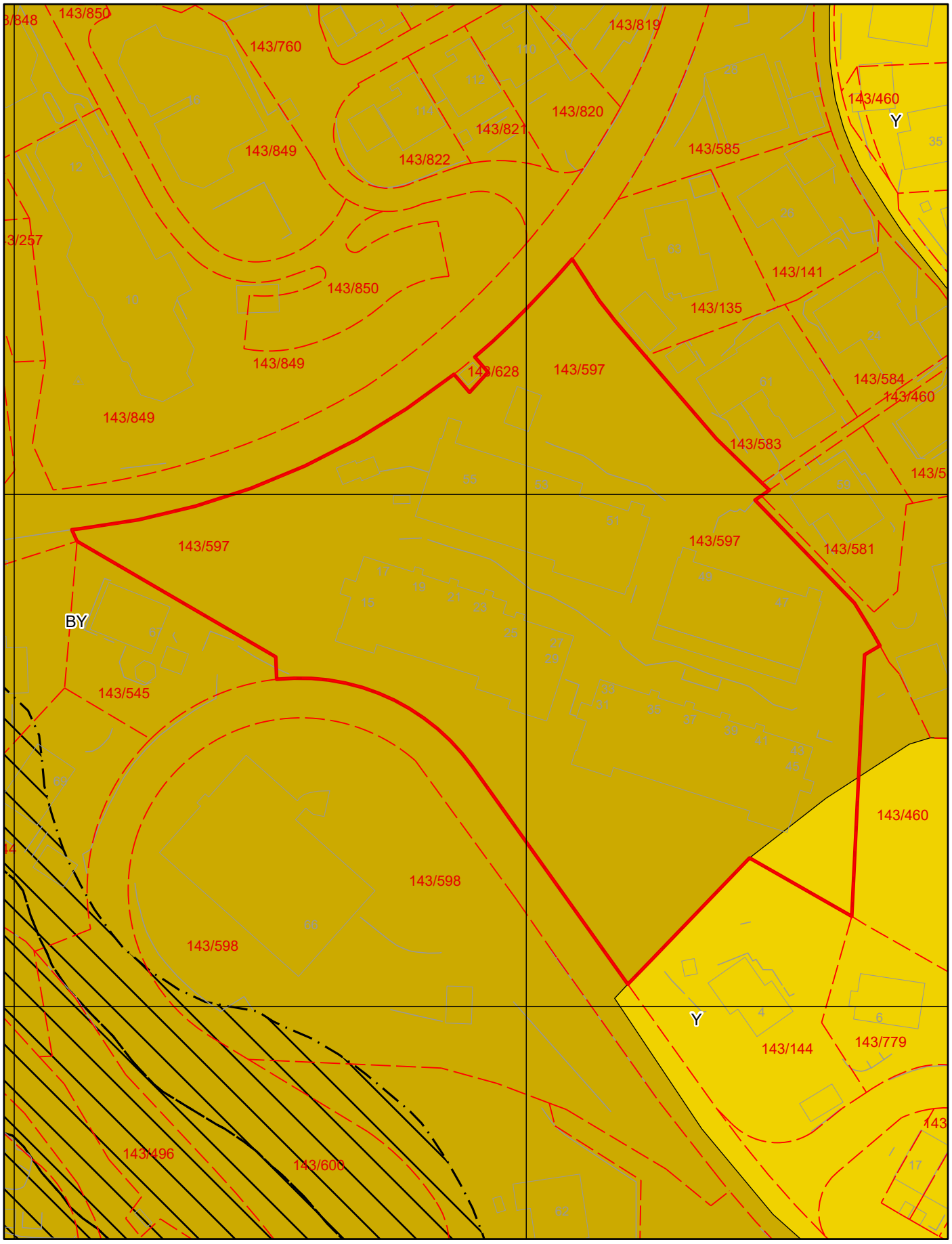
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 143/597
Adresse: Fæsteråsen 49 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00187259	16.03.2026	d109789c-8155-4cad-9b9f-12cf873d046c

Ident
1983/9895/106

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
21 APR 83 09895
BYSKRIVEREN I BERGEN

BEGJÆRING

TIL

BERGEN BYSKRIVEREMBETE

Oppdeling av eiendommen, gnr. 43 bnr. 597 i Laksevåg/ Bergen i eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er det under oppførelse 4 bygg (blokk T1, blokk T2, blokk T3 og blokk T4) på hver 3 etasjer med tilsammen 58 leiligheter og 1 garasje-enhet. Byggene er beregnet ferdig til innflytning siste halvdel 1983.

2. Vi begjærer blokk T1, blokk T2, blokk T3 og blokk T4 delt opp i 59 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

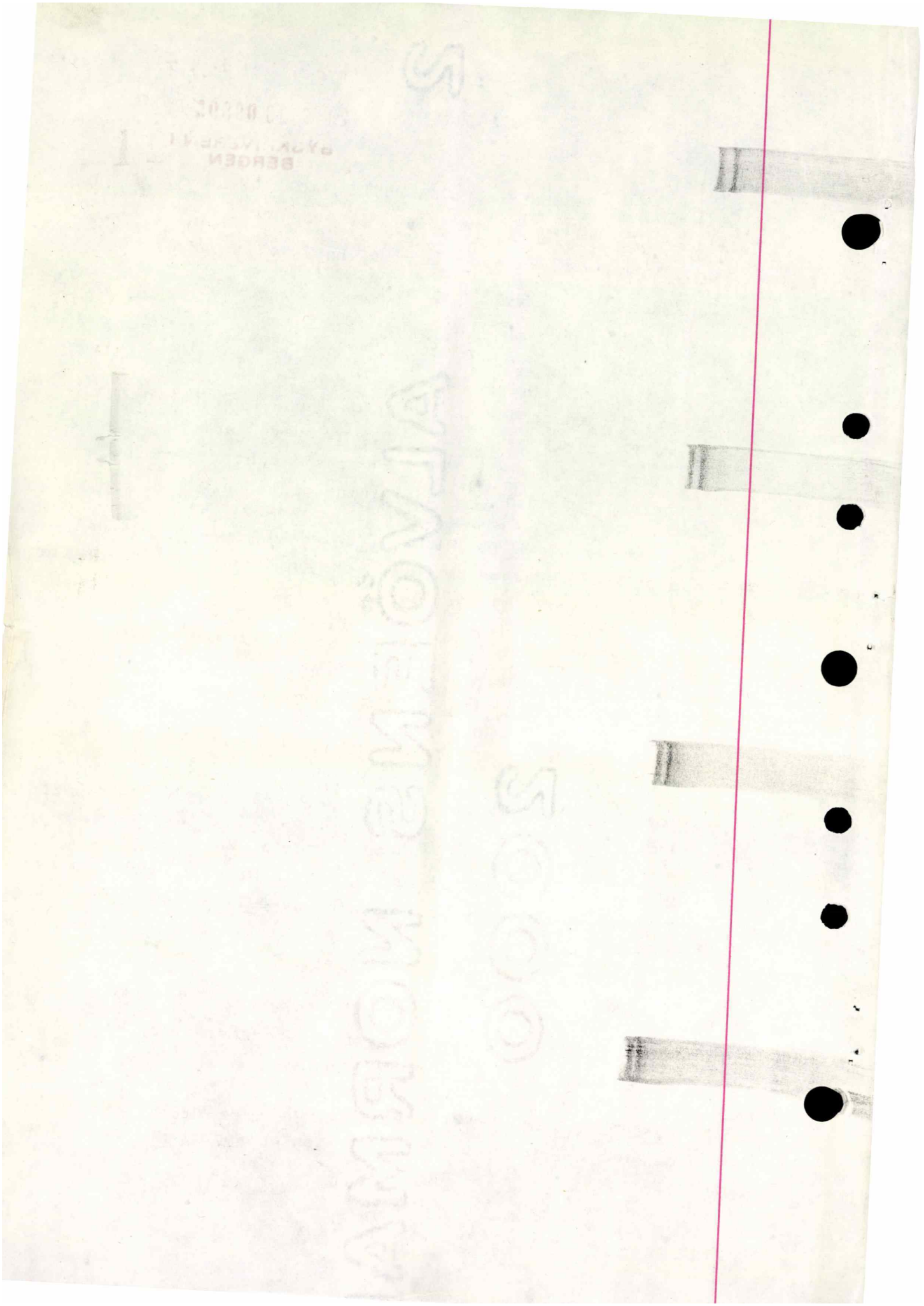
   Til hver av seksjonene 1 - 58 hører eksklusiv disposisjonsrett rett over vedkommende leilighet og andre rom med videre som etter fordelingslisten er tillangt seksjonen.

   Garasjeseksjonen, seksjon nr. 59, i blokk T3 skal eies med en ideell 1/34 del hver av seksjonene nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10, ,12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,35,39,40,41,42,43,4 55,56,57 og 58.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000.- i hver av seksjonene 1 - 58, til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter salgssummen, og er uten opp trinnsrett. Senere skal panteretten ha prioritet etter 90 % av verditakst.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side, kan sameiet pålegge han å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste. Fordelingslisten forefinnes som bilag til denne begjæring. Fordelingslisten er undertegnet av begjæreren.



6. Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner som viser de enkelte seksjoner med gjenparter vedlegges.

Bergen, den 23/2 1982

Erik Sande

Undertegnede bekrefter herved at Erik Sande som er over 18 år, egenhendig har undertegnet denne begjæring om oppdeling.

Rett kopi.

Vi samtykker i at denne begjæring tinglyses på eiendommen gnr. 43, bnr. 597 av Laksevåg/Bergen.

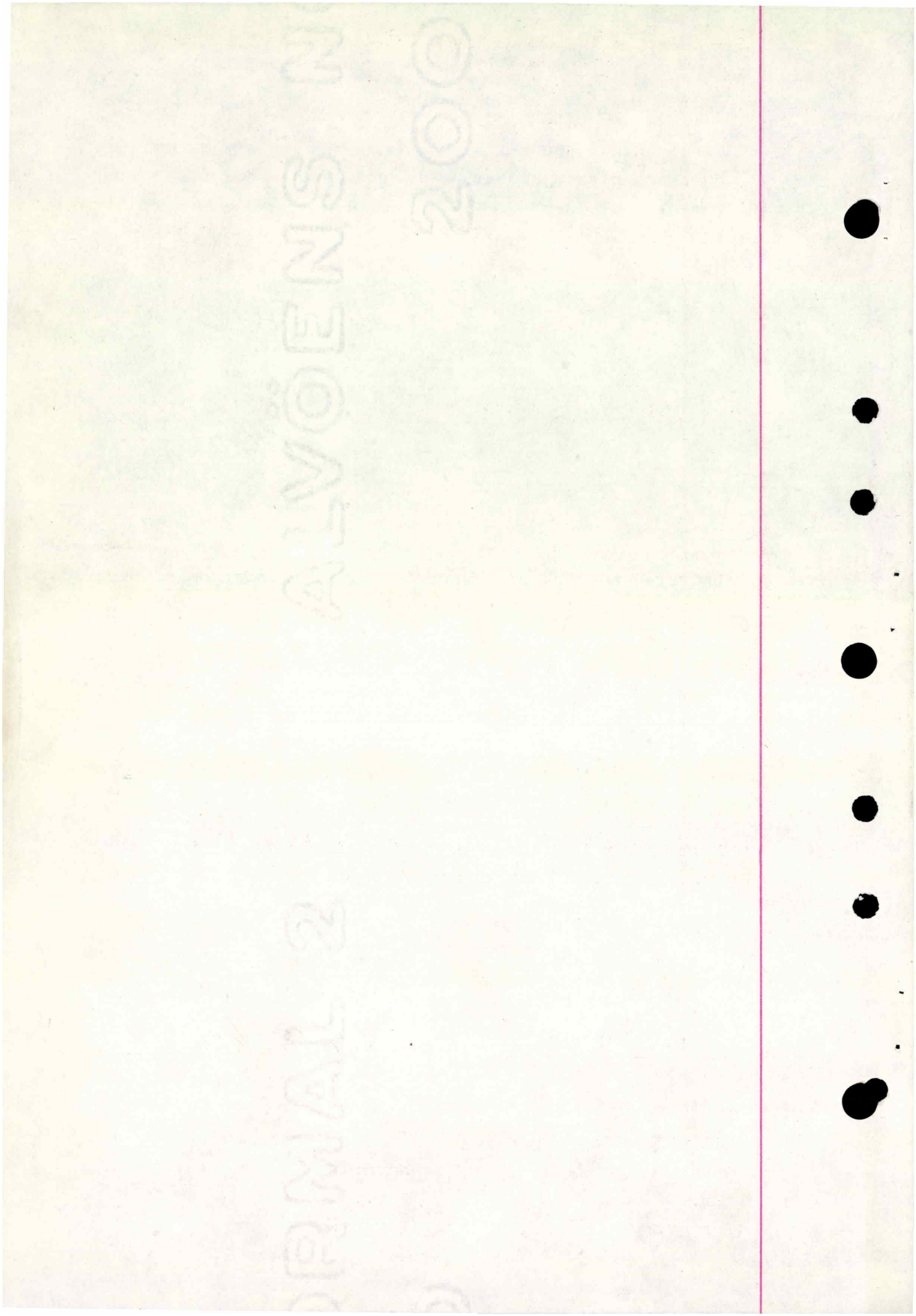
Bergen, den / 1983

Laksevåg Boligbyggelag

Til vitterlighet:

Navn: Elna Lohne
Adr.: Gjæ. Lammyri 4 5031 Laksevåg
Persnr.: 02.05.23 [redacted]

Navn: M. Kleiva
Adr.: Obvikstallen 31 Loddefjord
Persnr.: 040839 [redacted]


ORIGINALT INNGÅTT 2000

NYBJ TERRASSE Gnr. 43 bnr. 597 av Laksevåg/Bergen
Vedlegg til begjæring om oppdeling av eiendommen.

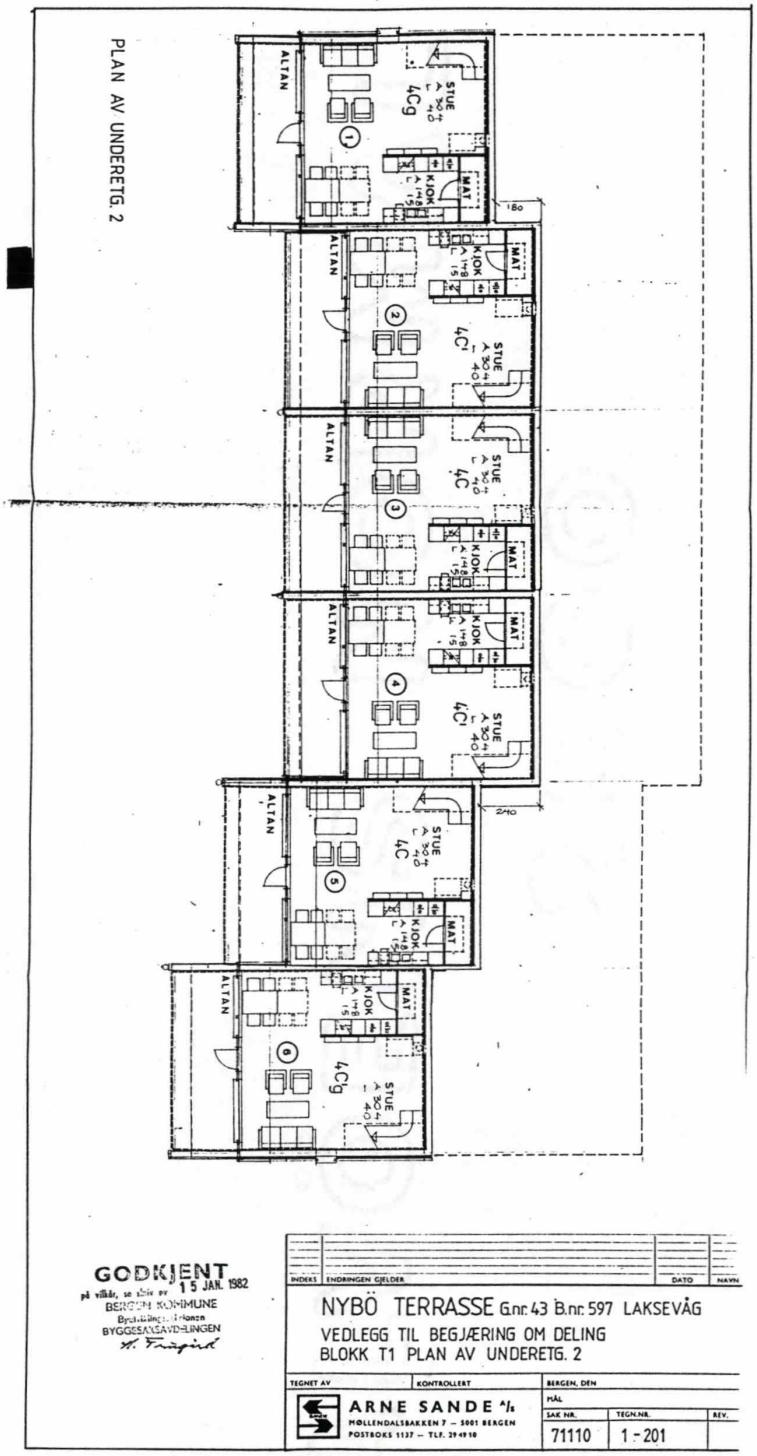
FORDELINGSLISTE

Seksjon nr.	Beliggenhet Blokk	Etg.	Leilighet Type	Antall rom	Bto. areal leiligh.	Balkong areal m²	Boder utenfor leiligheter Sportsbod U.l. etg. nr.	Sportsbod Utv. nr.	Matbod nr.	Sameie brøk
1	T1	UlgU2	4Cg	4	111,8	14,7	1			192
2	T1	Ulgu2	4C	4	111,8	14,7	2			190
3	T1	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	3			190
4	T1	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	4			190
5	T1	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	5			190
6	T1	UlogU2	4Cg	4	111,8	14,7	6			192
7	T1	letg.	4Eg	4	99,1	21,0	7			194
8	T1	letg	3D	3	86,5	21.0	8			167
9	T1	letg	3D	3	86,5	21,0	9			167
10	T1	letg	3D	3	86,5	21,0	10			167
11	T1	letg	3D	3	86,5	21,0	11			167
12	T1	letg	4Eg	4	99,1	21,0	12			194
13	T2	UlogU2	4Cg	4	111,8	14,7	13			192
14	T2	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	14			190
15	T2	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	15			190
16	T2	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	16			190
17	T2	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	17			190
18	T2	UlogU2	4C	4	111,8	14,7	18			192
19	T2	letg	4Eg	4	99,1	21,0	19			194
20	T2	letg	3D	3	86,5	21,0	20			167
21	T2	letg	3D	3	86,5	21,0	21			167
22	T2	letg	3D	3	86,5	21,0	22			167
23	T2	letg	3D	3	86,5	21.0	23			167
24	T2	letg	4Eg	4	99.1	21.0	24			194
25	T3	U.1	2Ig	2	68,2	16,8	25		25	146
26	T3	U.1	2I	2	68,2	16,8	26		26	144
27	T3	U.1	2I	2	68,2	16.8	27		27	144
28	T3	U.1	2I	2	68,2	16,8	28		28	144
29	T3	U.1	2I	2	68,2	16,8	29		29	144
30	T3	U.1	2Ig	2	68,2	16,8	30		30	146
31	T3	letg	2Gg	2	45,7	Nei	31		31	121
32	T3	letg	2Fg	2	53,2	12,6	32		32	125
33	T3	letg	3H	3	90,9	12,6		33		174
34	T3	letg	3Ha	3	90,9	12,6	34			172
35	T3	letg	4B	4	99,9	12,6	35		35	192
36	T3	letg	3H	3	90,9	12,6		36		174
37	T3	letg	2Fg	2	53,2	12,6	37		37	125
38	T3	letg	2Gg	2	45,7	Nei	38		38	121
39	T3	2etg	3Ag	3	86,5	12,6	39		39	174
40	T3	2etg	3A	3	86,5	12,6	40		40	173
41	T3	2etg	3A	3	86,5	12,6	41		41	173
42	T3	2etg	3A	3	86,5	12,6	42		42	173
43	T3	2etg	3A	3	86,5	12,6	43		43	173
44	T3	2etg	3A	3	86,5	12,6	44		44	174
45	T4	U.1	2Ig	2	68,2	16,8	45		45	146
46	T4	U.1	2I	2	68,2	16,8	46		46	144
47	T4	U.1	2I	2	68,2	16,8	47		47	144
48	T4	U.1	2Ig	2	68,2	16,8	48		48	146
49	T4	letg	2Gg	2	45,7	Nei	49		49	121
50	T4	letg	2Fg	2	53,2	12,6	50		50	125
51	T4	letg	3H	3	90,9	12,6		51		174
52	T4	letg	3H	3	90,9	12,6		52		174
53	T4	letg	2Fg	2	53,2	12,6	53		53	125
54	T4	letg	2Gg	2	45,7	Nei	54		54	121
55	T4	2etg	3Ag	3	86,5	12,6	55		55	174
56	T4	2etg	3A	3	86,5	12,6	56		56	173
57	T4	2etg	3A	3	86,5	12,6	57		57	173
58	T4	2etg	3A	3	86,5	12,6	58		58	174
59	T3	Garasje	34 garasjeplasser sameiebrøk					34 x 11		374
										10.000

Bergen 23/2 1983
Sandegruppen A/S

Erik Sande

Rett kopi

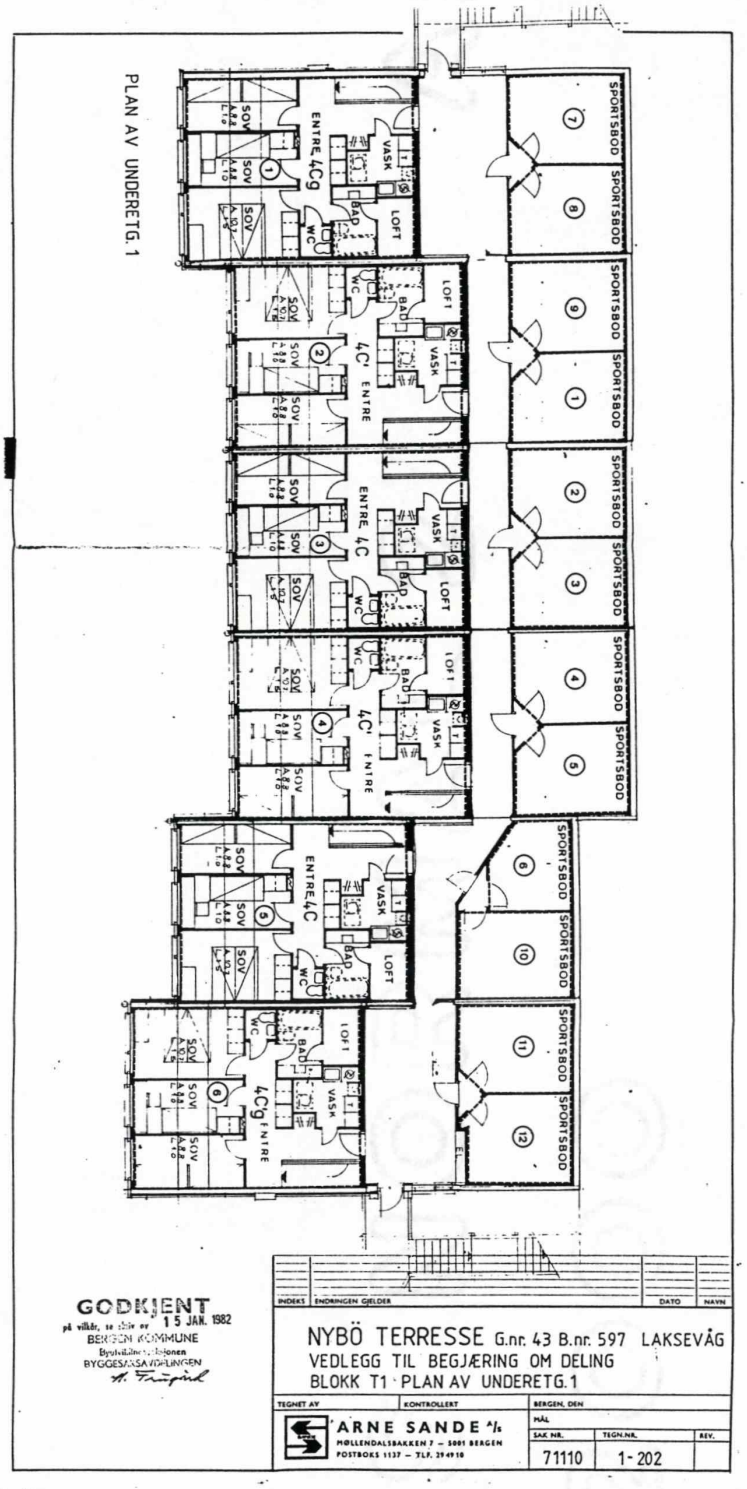


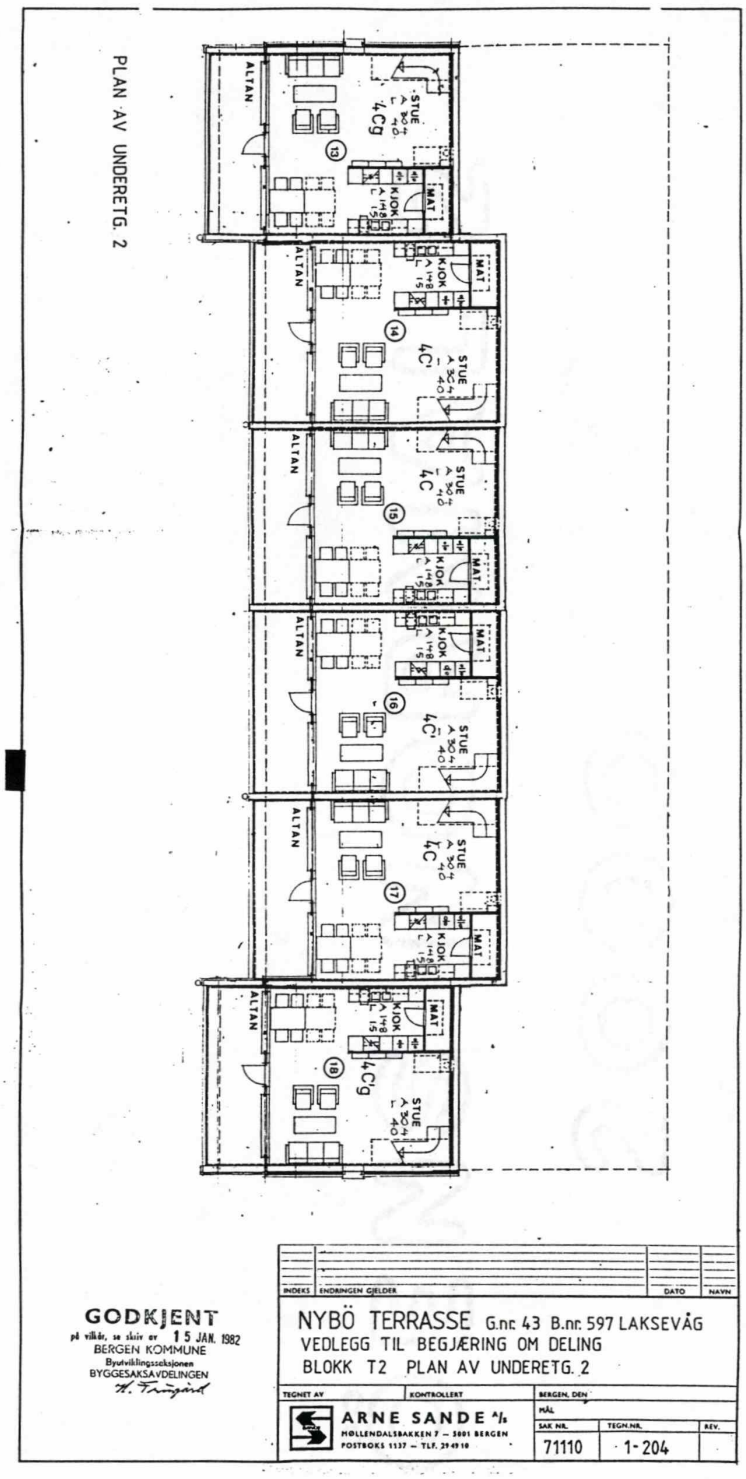
GODKJENT
på vilkår, se brev av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

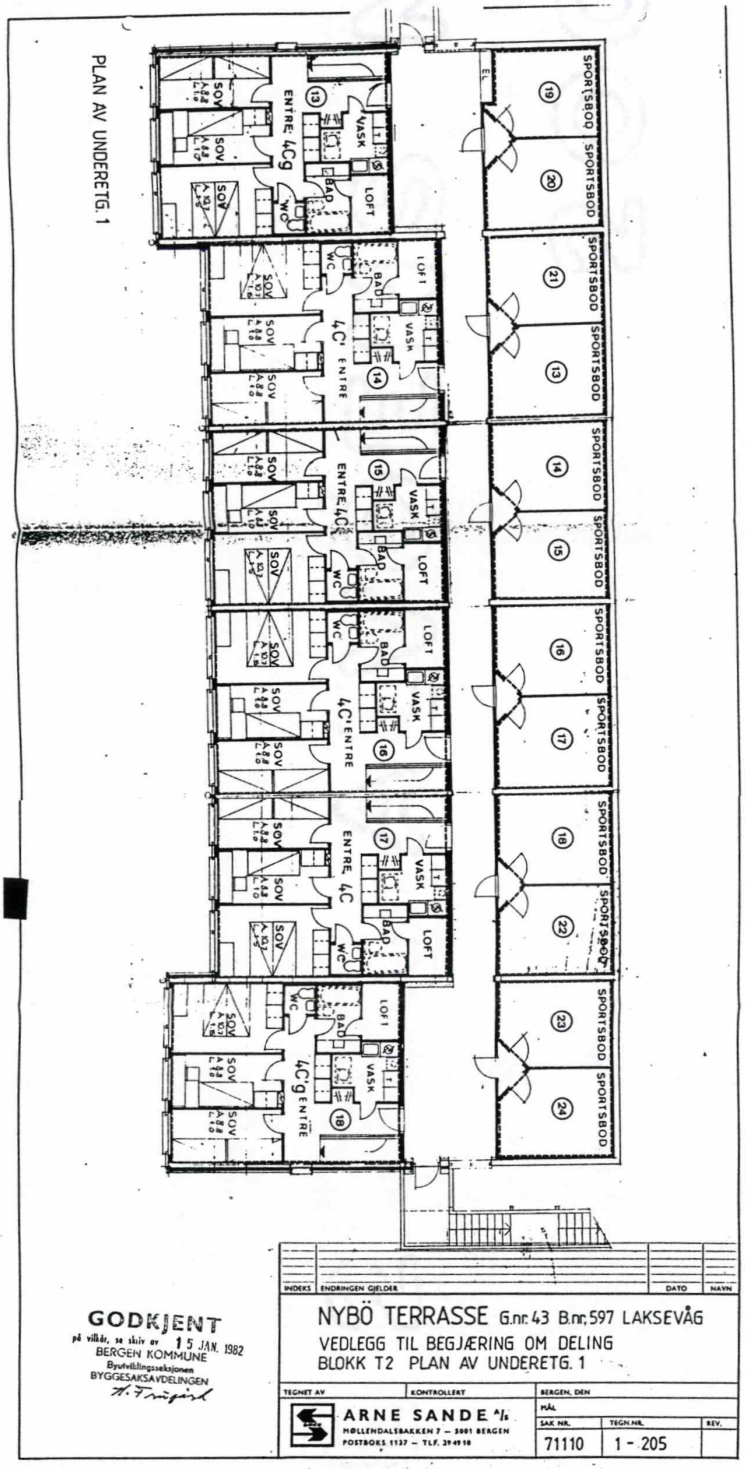
INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

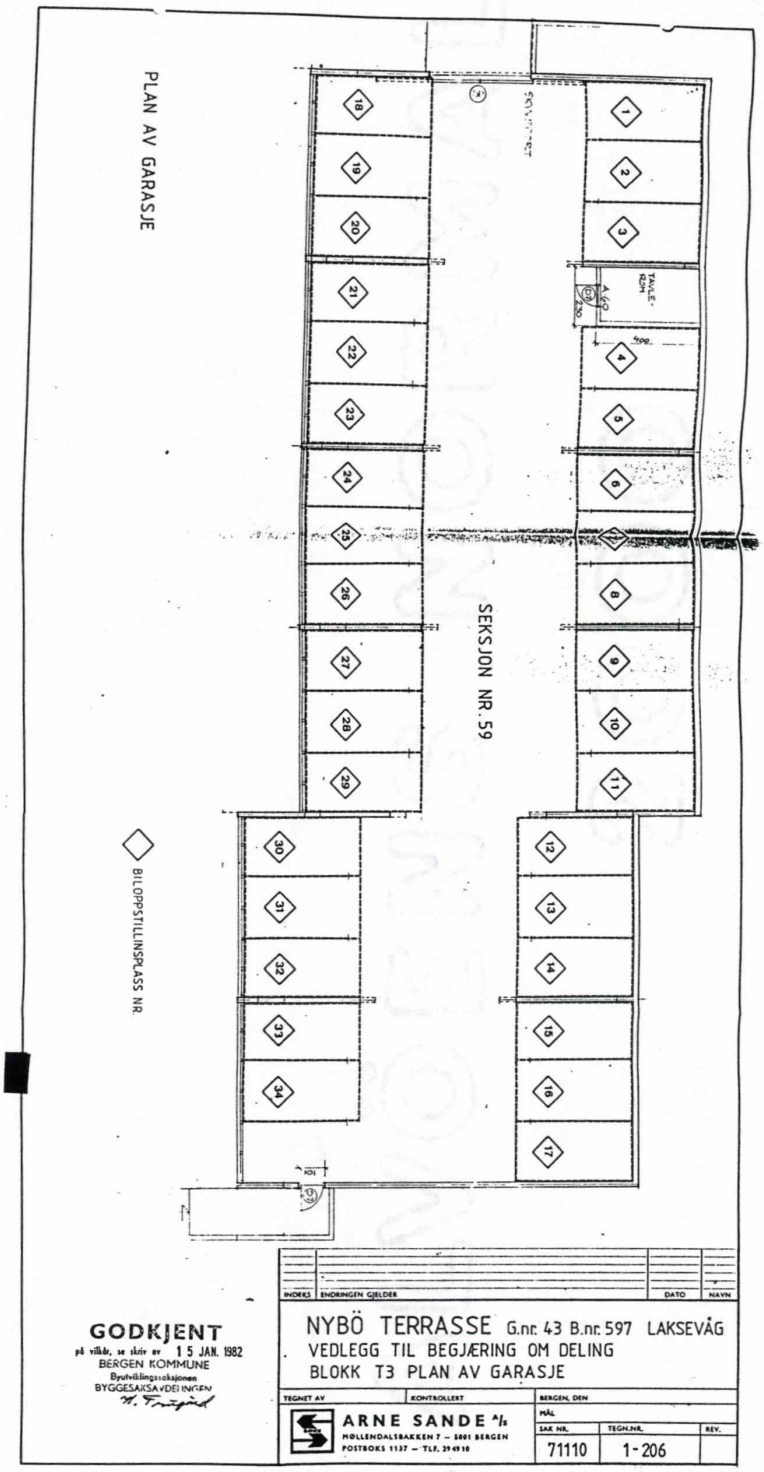
NYBÖ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T1 PLAN AV UNDERETG. 2

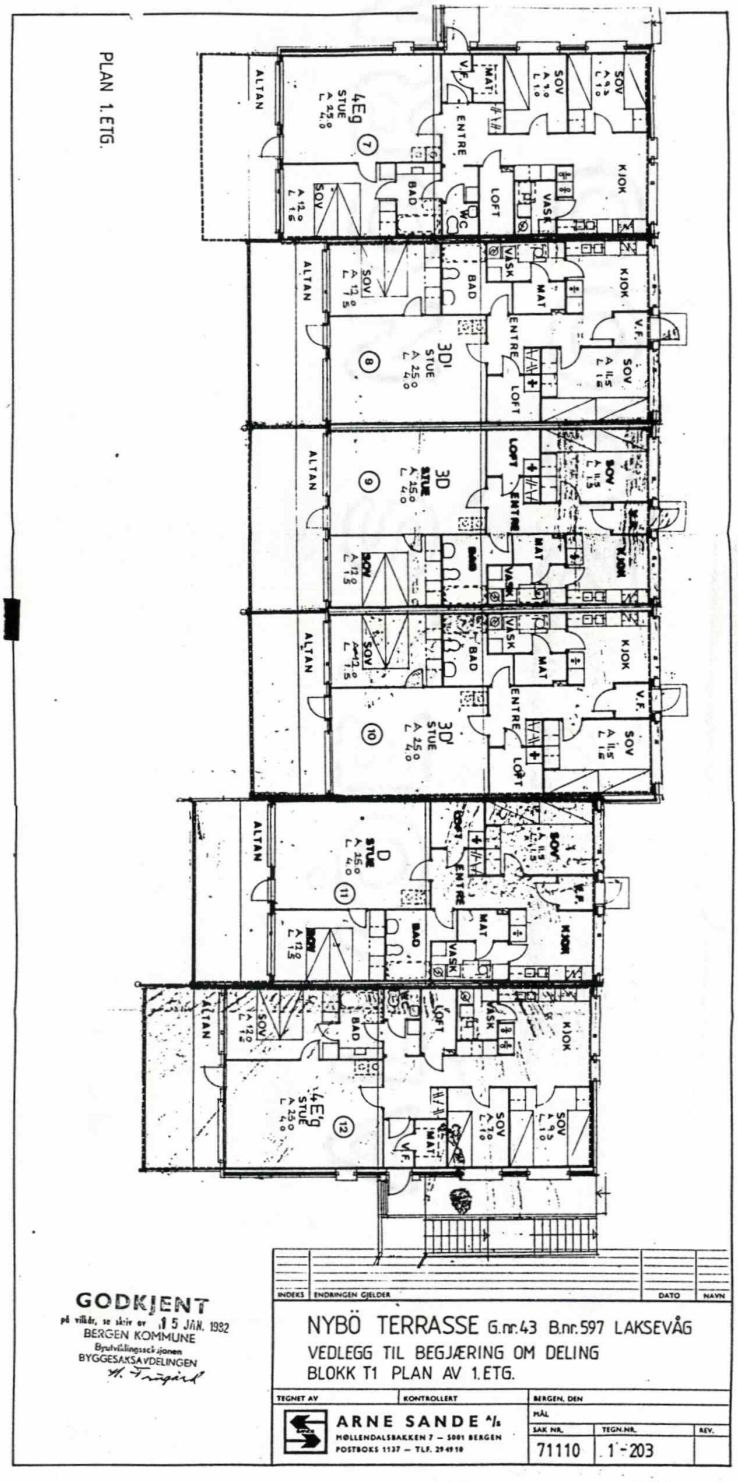
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN
ARNE SANDE A/S MØLLENDALSBAKKEN 7 – 5001 BERGEN POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 50		MÅL SAK NR. 71110 TEGN.NR. 1 - 201 REV.

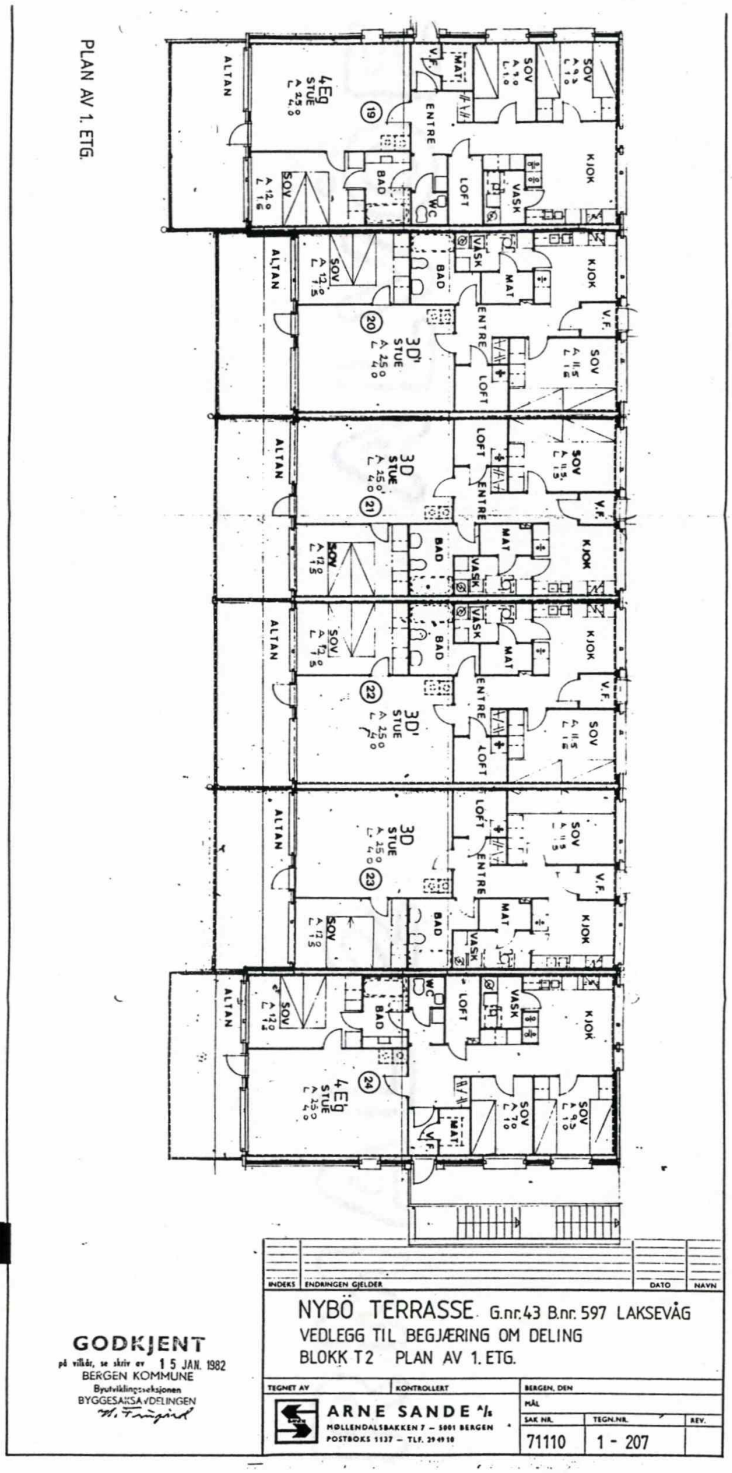

PLAN AV UNDERETG. 1
ENTRE 4Cg
4C ENTRE
ENTRE 4C
4Cg ENTRE
SOV
VASK
BAD
WC
LOFT
SPORTSBOD
GODKJENT
15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
INDEKS
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
NYBÖ TERRESSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T1 PLAN AV UNDERETG.1
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
MÅL
SAK NR.
TEGN.NR.
REV.
71110
1-202
ARNE SANDE A/S
MØLLENDALSBAKKEN 7 – 5001 BERGEN
POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 10

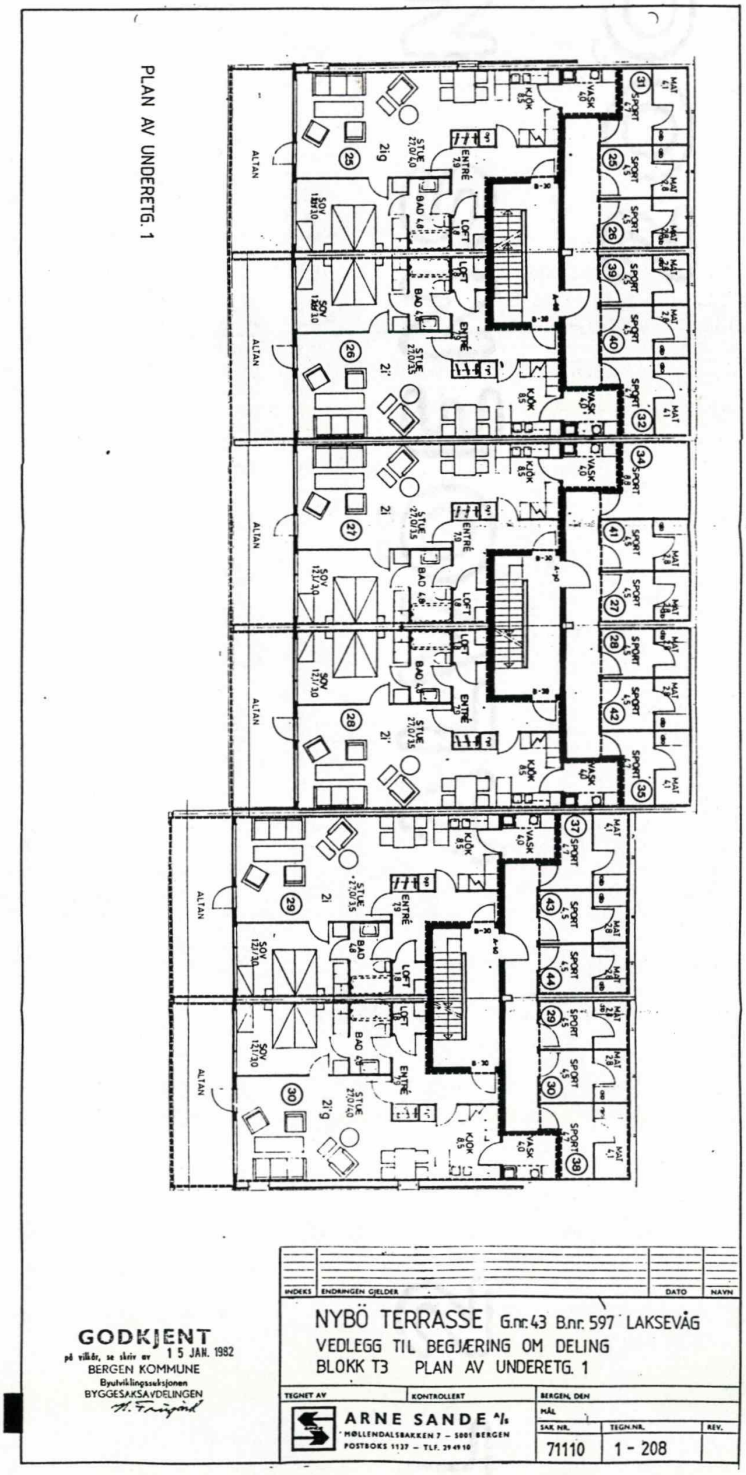

PLAN AV UNDERETG. 2
ALTAN
STUE
KJØK
MAT
4Cg
4C
4C'
4C'g
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
INDEKS ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
NYBÖ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T2 PLAN AV UNDERETG. 2
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
MÅL
ARNE SANDE A/S
MØLLENDALSBAKKEN 7 – 5001 BERGEN
POSTBOKS 1537 – TLF. 29 49 10
SAK NR.
TEGN.NR.
REV.
71110
1-204

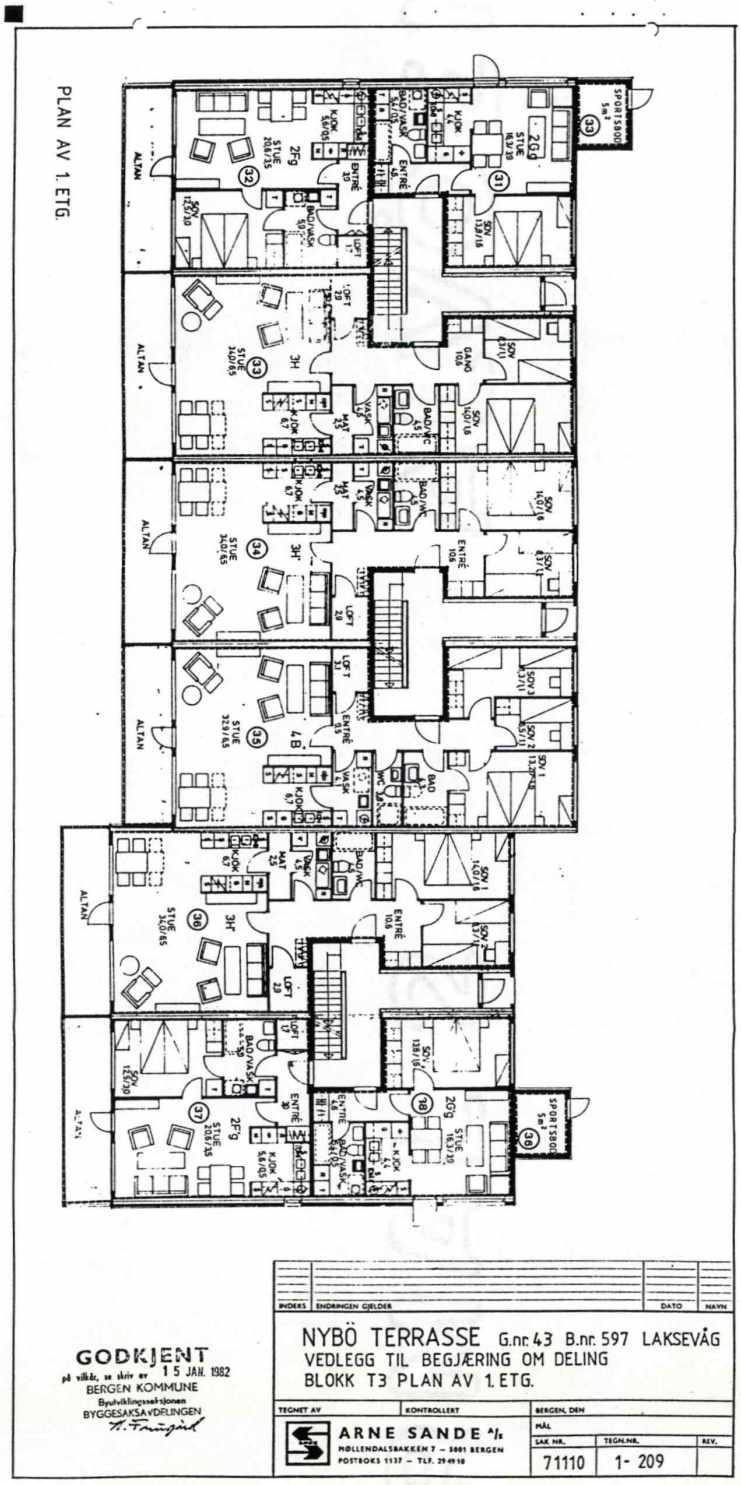

PLAN AV UNDERETG. 1
ENTRE 4Cg
4C ENTRE
ENTRE 4C
4Cg ENTRE
SOV
VASK
BAD
WC
LOFT
SPORTSBOD
INDEKS
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
NYBÖ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T2 PLAN AV UNDERETG. 1
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
MÅL
ARNE SANDE A/S
HØLLENDALSBAKKEN 7 – 5081 BERGEN
POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 10
SAK NR.
TEGN.NR.
REV.
71110
1 - 205

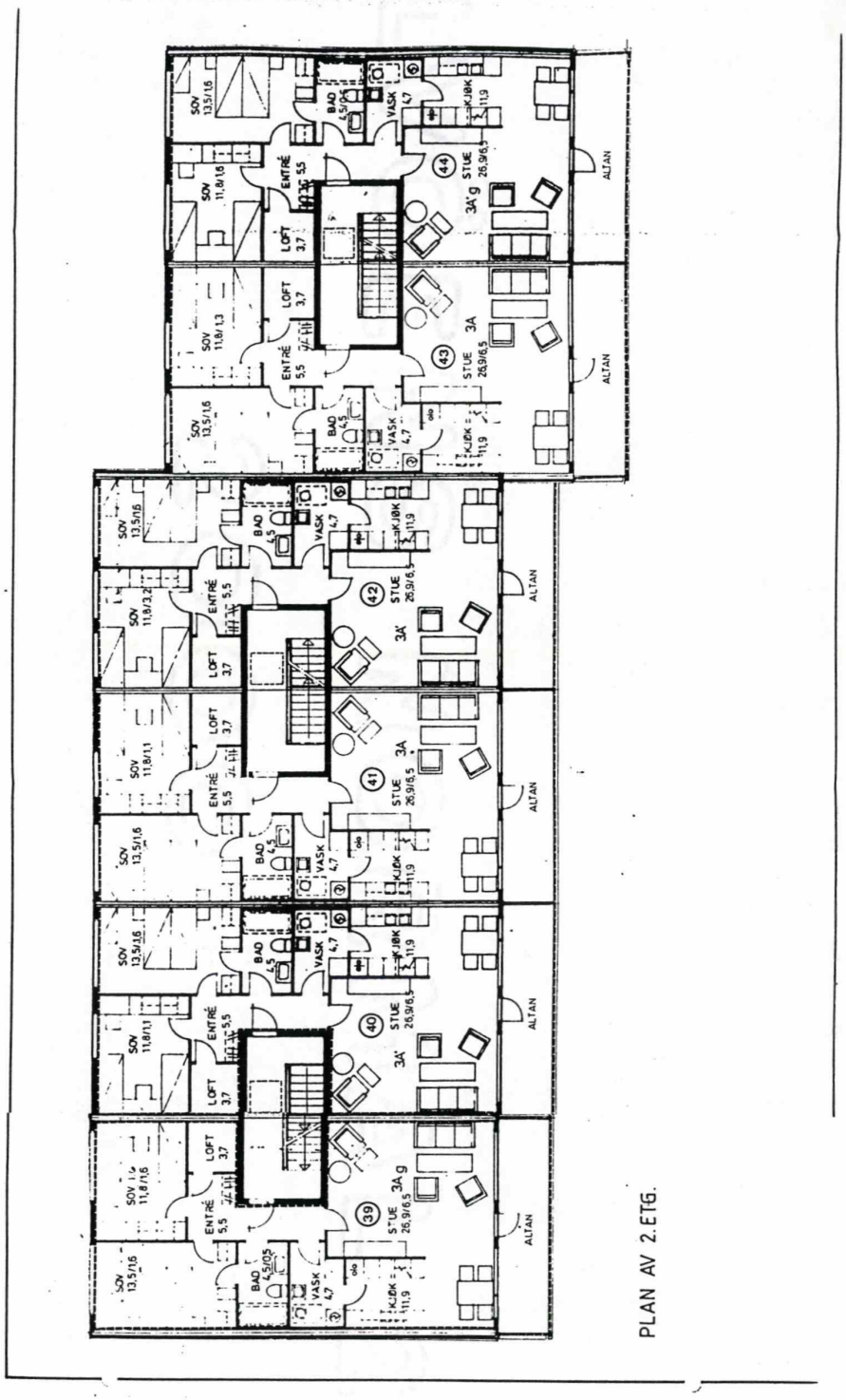

PLAN AV GARASJE
SEKSJON NR. 59
BILOPPSTILLINSPLASS NR.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsadsjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
INDEKS
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
NYBÖ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T3 PLAN AV GARASJE
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
MÅL
ARNE SANDE A/S
MØLLENDALSBAKKEN 7 – 5001 BERGEN
POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 10
SAK NR.
TEGN.NR.
REV.
71110
1-206

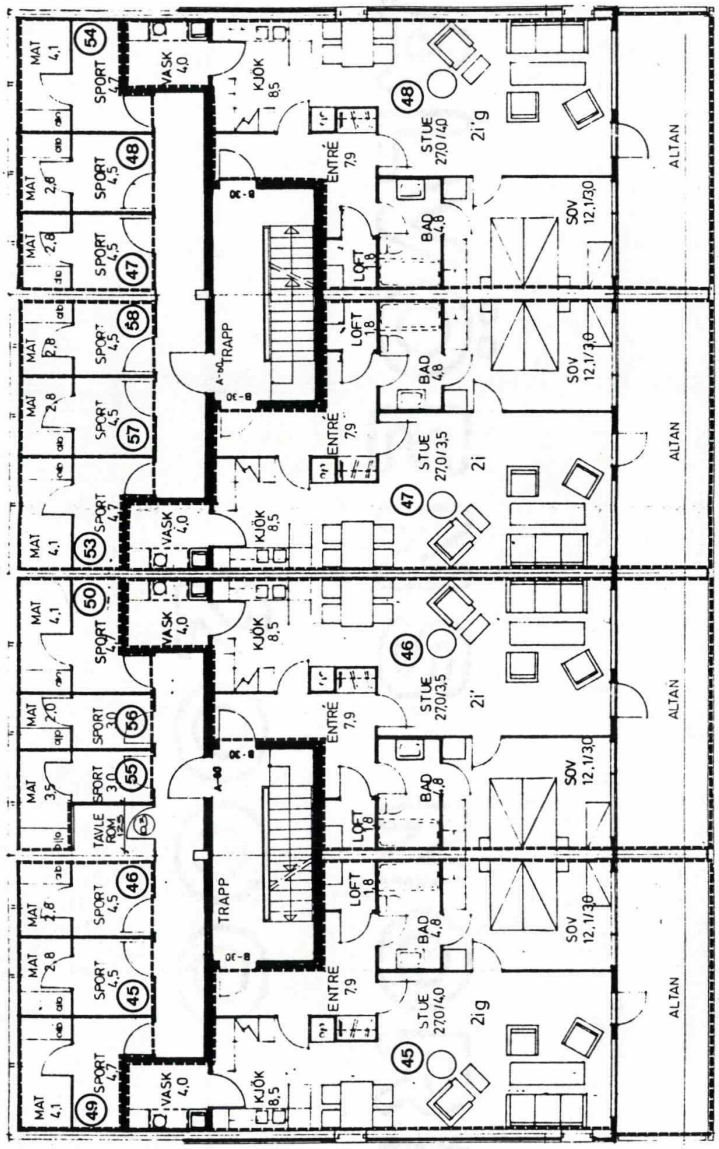

PLAN 1.ETG.
4Eg
3D
D
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
15 JAN. 1982
NYBÖ TERRASSE G.nr.43 B.nr.597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T1 PLAN AV 1.ETG.
ARNE SANDE A/S
71110
1:203

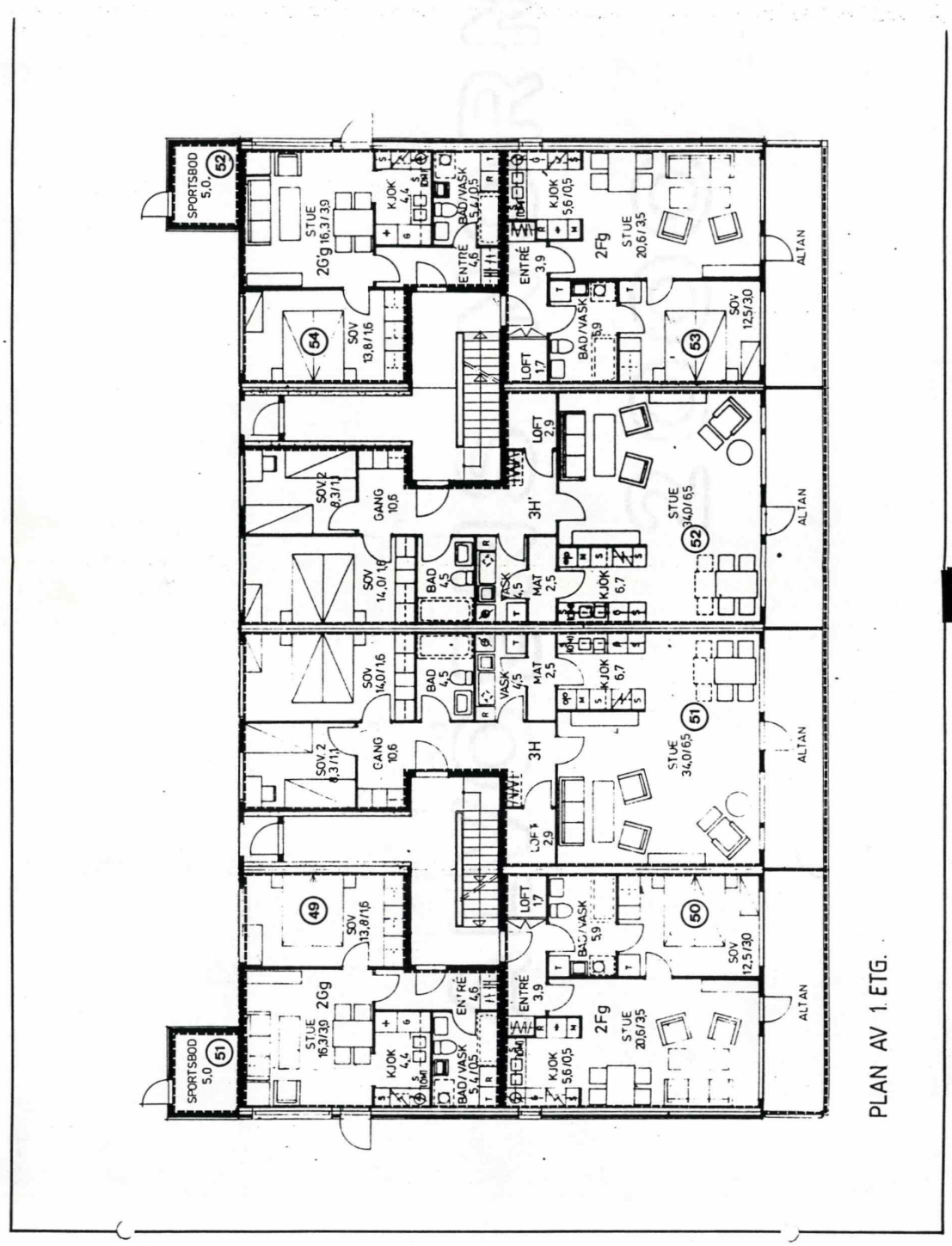

PLAN AV 1. ETG.
4Eg
3D
ALTAN
ENTRE
BAD
KJØK
SOV
MAT
LOFT
VASK
V.F.
WC
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
INDEKS
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
NYBØ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T2 PLAN AV 1. ETG.
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
ARNE SANDE A/S
MØLLENDALSBAKKEN 7 – 5001 BERGEN
POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 10
MÅL
SAK NR.
TEGN.NR.
REV.
71110
1 - 207

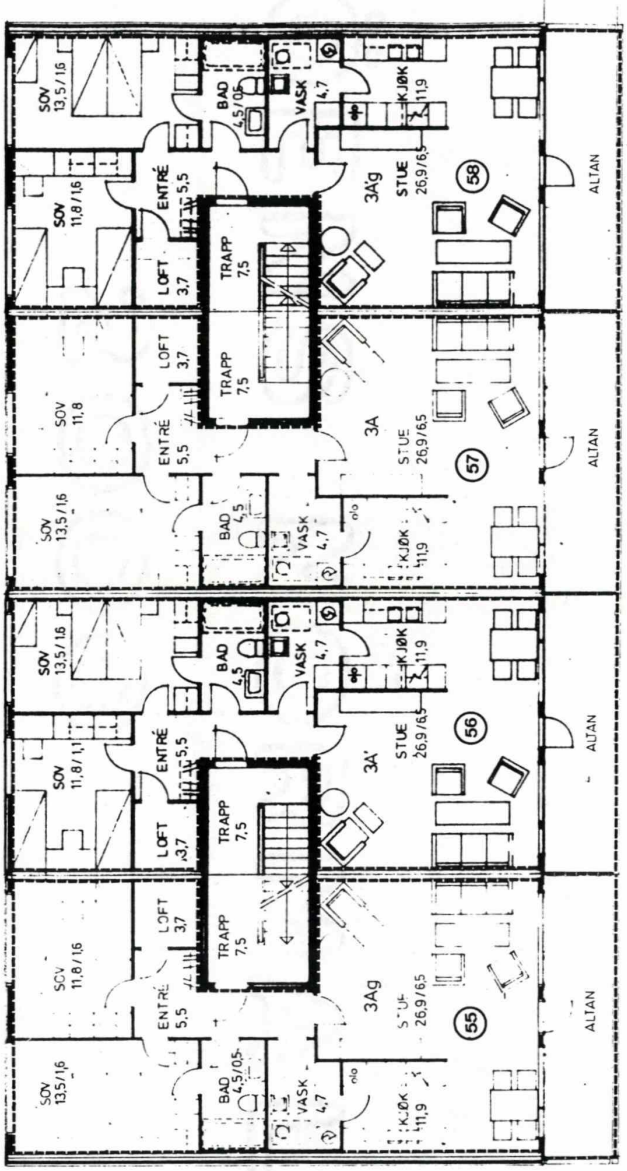

PLAN AV UNDERETG. 1
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssektoren
BYGGESAKSAVDELINGEN
INDEKS
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
NYBÖ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T3 PLAN AV UNDERETG. 1
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
MÅL
ARNE SANDE A/S
MØLLENDALSBAKKEN 7 – 5001 BERGEN
POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 10
SAK NR.
TEGN. NR.
REV.
71110
1 - 208


PLAN AV 1. ETG.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15 JAN. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssektoren
BYGGESAKSAVDELINGEN
INDEKS
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
NYBÖ TERRASSE G.nr. 43 B.nr. 597 LAKSEVÅG
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM DELING
BLOKK T3 PLAN AV 1. ETG.
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
MÅL
ARNE SANDE A/S
MØLLENDALSBAKKEEN 7 – 5001 BERGEN
POSTBOKS 1137 – TLF. 29 49 10
SAK NR.
TEGN.NR.
REV.
71110
1- 209


PLAN AV 2.ETG.


PLAN AV UNDERETG. 1
TRAPP
ENTRÉ
KJØK
VASK
STUE
BAD
LOFT
SOV
ALTAN
TAVLE ROM


PLAN AV 1. ETG.
SPORTSBOD 5.0
52
STUE 16,3/39
2Gg
KJØK 4,4
BAD/VASK 5,4/0,5
ENTRÉ 4,6
ENTRÉ 3,9
KJØK 5,6/0,5
2Fg
STUE 20,6/35
ALTAN
54
SOV 13,8/16
LOFT 17
BAD/VASK 5,9
53
SOV 12,5/30
LOFT 2,9
SOV2 8,3/11
GANG 10,6
3H'
STUE 34,0/65
SOV 14,0/16
BAD 4,5
VASK 4,5
MAT 2,5
KJØK 6,7
51
3H
49
50
SPORTSBOD 5,0


SOV 13,5/16
BAD 4,5/05
VASK 4,7
KJØK 11,9
3Ag
STUE 26,9/65
58
ALTAN
SOV 11,8/16
ENTRÉ 5,5
LOFT 3,7
TRAPP 7,5
SOV 11,8
3A
57
56
55

PLAN AV 2.ETG.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET NYBØ TERRASSE, org. nr. 979886322

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.03.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 01. januar 2020 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.2.1983 med senere endringer og tilføyelser.

Sist endret 29.02.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nybø Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.4.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 58 boligseksjoner i 4 terrasseblokker (T1, T2, T3 og T4), 1 garasje-anlegg i T3, stikkveier, grøntanlegg og utvendige parkeringsplasser på eiendommen gnr. 143, bnr 597 i Bergen kommune.

De 4 blokkene er inndelt slik:

T1: 12 leilighetsseksjoner		(seksjon 1 – 12)
T2: 12	«	(seksjon 13 – 24)
T3: 20	«	(seksjon 25 – 44) samt garasjeseksjon (seksjon 59)
T4: 14	«	(seksjon 45 – 58)

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang til boenheten.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Parkeringsplasser i garasje eller utendørs parkeringsområde
- Utearealer fremfor de 4 rekkene.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2-1 (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(6) Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett ved salg av en boligenhet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

.

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler – forhager - av sameiets fellesareal. Forhagene er det areal som ligger mellom den enkelte boligenhet og gangvei/intern kjørevei. Dette omfatter seksjon 7 til 12, seksjon 19 til 24, seksjon 31, seksjon 33 til 36, seksjonene 38, 49, og seksjonene 51 til 53.
Med bruksretten følger også vedlikeholdsplikt.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiet Nybø Terrasse har husordensregler som er vedlagt vedtektene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller på unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4.1. Garasjeplasser
Garasjen utgjør seksjon 59 i Sameiet Nybø Terrasse og har 34 faste, oppmerkede biloppstillingsplasser. Disse eies og disponeres med 1/34 del av følgende seksjoner:

T1: Seksjon 1 til 10 og 12
T2: Seksjon 13 til 24
T3: Seksjon 35 og 39 til 44
T4: Seksjon 55 til 58

4.2. Utvendige parkeringsplasser

T1: Seksjon 11
T2: Seksjon 19
T3: Seksjon 32 til 38
T4: Seksjon 45, 48 til 54

Garasje- og utvendige parkeringsplasser tilhører den enkelte seksjon den er merket for og kan ikke selges til øvrige seksjonseiere eller andre.
Utleie av garasje- og utvendige parkeringsplasser er tillatt.

Nord for blokkene T3 og T4 har sameiet totalt 13 parkeringsplasser som kan benyttes til gjesteparkering.

4.3. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader ved etablering av ladepunkt og vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier. Strømforbruk betales enten ved et fast beløp fastsatt av styret eller i forhold til reelt strømforbruk. Det til enhver tid sittende styre bestemmer metode for avregning.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer.

(2) Styreleder. styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og vara for styreleder velges blant de 4 styremedlemmene.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler
Sameiet Nybø Terrasse

Innledning:

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et godt miljø.

Alle med tilknytting til sameiet må rette seg etter de pålegg , regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

Sameiet Nybø Terrasse er med sine parkeringsplasser bestemt til boligformål. Oppretter en sameier bedriftsadresse i sameiet gir dette sameieren/ bedriften ingen rett til å benytte sameiets parkeringsplasser for bedriftsutstyr, biler eller maskiner.

Ro og orden.
Bruk av boremaskiner og hamring mellom kl. 22.00 og 07.00 er ikke tillatt.
Det må vises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap.
Primært bør slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige sameiere.
På søndager og helligdager, samt offentlige høytidsdager, må det ikke bores eller bankes.
Vaskemaskiner, sentrifuger samt tørketromler må ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Nattero.
Det skal være ro i sameiet fra kl.23.00 til kl 08.00.
Har man fest skal denne begrense seg til den seksjon man eier/leier. Det skal ikke festes og bråkes på fellesområder som ganger og uteområder.
Det er selvsagt at dette også gjelder seksjonens terrasse.
Klage over slik oppførsel skal leveres skriftlig til sameiets styre.

Renhold.
Man har plikt til å vaske fellesganger etter liste. Ved inn og utflytting er det selvsagt at man vasker og rydder opp etter seg på fellesområder, både inne og ute.
For seksjonene 7-8-9-10-11-12-19-20-21-22-23-24 har man plikt til å koste og spyle utenfor sin seksjon.
Dette har vært bestemt fra sameiets stiftelse.

Fellesganger.

Sykler og andre personlige ting skal plasseres i sameiers bod og ikke i fellesganger.

Terrassene/ leilighetene.
Risting/ lufting av sengetøy og banking av tepper må ikke forekomme fra terrasser eller vinduer.
Parabolantenner: Det skal søkes til styret om tillatelse for slik oppsetting. Det er ikke akseptert at slike monteres sånn at de er synlig over terrasserekkverket.
Varmepumper Skal settes på lyddempende underlag nedenfor rekkverket på terrassen.
Avløpsrenner og sluk på terrassene må holdes rene, sommer og vinter.
Dette er meget viktig, spesielt der det er leiligheter i etg. under.
Grilling er tillatt kun med gass eller elektrisk grill. Engangsgrill er strengt forbudt.

Bosshuset.
Bossposene skal være godt knyttet igjen før de legges i containeren,for å unngå søl og lukt. Kommunen krever kr.500 i gebyr når man ikke overholder dette.

Plast.
Plastsekkene som er levert til alle skal kun brukes til levering av plast en gang i mnd.
Sjekk datoene for avhenting, det står liste i det bosshuset som vi samler sekkene i.
Sekkene settes i bosshuset kvelden før avhenting, BIR henter tidlig om morgenen.
På sekkene er det merket hva som kan legges i dem.
Plastmøbler og lignende skal leveres på gjenbruksstasjoner og ikke i bosshuset!!

Oppussing.
Den som pusser opp må ikke la treverk og annet byggemateriale ligge rundt på utvendige fellesområder eller i fellesganger. Det skal heller ikke i bosshuset, men leveres til BIR av den som er ansvarlig for oppussingen.
Det må ryddes fortløpende.

Barnas lekemuligheter.
Sameiet har ikke spesiellt barnevennlig beliggenhet, men vi må bruke de muligheter vi har så barna kan leke i nærmiljøet sitt.
Sameiets plener er til å leke på. det samme er gaten mellom husene.
Styret ønsker at det tas hensyn til beplantingen.
Fotball må henvises til fotballplass utenfor sameiet.

Parkering.

Sameiet har alt for få parkeringsplasser.
Firmabiler vil heretter ikke kunne bruke parkeringsplassen, bruker må selv skaffe parkeringsplass utenfor sameiet.Eier kan ikke velge å sette firmabil i garasjen og egen bil på parkeringsplassen. Dette er et privat anliggende for dem det gjelder og ikke for sameiet.
Avskiltete biler skal ikke stå på parkeringsplassen.
Kjøretøy som har en størrelse og utforming som er til ulempe for andre, må ikke stå på sameiets parkeringsplass eller garasje.
De sameiere som har garasje skal bruke denne , ikke parkeringsplassen.
Det er ikke tillatt med parkering på sameiets veier.
Unntatt er:
Flyttebiler, arbeids/servicebiler samt av og pålessing av tyngre varer.
Henting og bringing av bevegelseshemmede.
For å overholde parkeringsbestemmelsene i sameiet har styret rett til å få fjernet biler på eiers regning.

.

Eierskifte/utleie.
Sameiere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter å melde fra til sameiets styre. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instrukser fra styret blir overholdt av hustanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen. Ved fremleie skal sameier sørge for at leier får et eksemplar av husordensreglene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6375
SAMEIET NYBØ TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYBØ TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

19. februar 2026 kl. 18:00, Skjenbrekken 24, Åssiden Borettslag..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYBØ TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6375 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden:

Antall styremøter i perioden: 12 stk inkl budsjettmøte

Delta på OBOS høstkomferanse

- befaringer med tilbydere for å etablere el-bil ladeanlegg ute.

- befaringer med tilbydere for ny mur til el-bil ladeanlegg

- fjerning av gammelt postkassestativ og oppfølging av utførelse ifm nytt postkassestativ.

- befaring og oppfølging av arbeid med utvendig elektriker arbeid / nye utelamper

- oppfølging i utførelsesfasen, mur og ladeanlegg

- oppfølging av forsikringssaker

- Infobrev til beboere vedrørende styrets arbeid, 2 stk, vår -25 og høst -25

Dugnad: gjennomført dugnad, dette var vellykket, vi avsluttet med pizza som var veldig populært.

Vibbo: Styret ønsker å bruke Vibbo som kommunikasjons plattform til info og kommunikasjon med beboere.

Parkering: Beboerne som har det må bruke egne oppmerkede parkeringsplasser, gjesteparkering er i hovedsak tiltenkt gjester.

Parkering ute: vi satser på oppmerking av parkeringsplassen til våren.

Til årsmøtet i Sameiet Nybø Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nybø Terrasse** som viser et overskudd på kr 811 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 02. februar 2026
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET NYBØ TERRASSE
ORG.NR. 979886322, KLIENTNR. 6375

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 984 878	4 038 768	4 009 800	3 946 000
Ladeinntekter elbil		37 232	27 615	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 022 110**	**4 066 383**	**4 039 800**	**3 976 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-16 356	-17 625	-17 625
Styrehonorar	4	-125 000	-116 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-7 834	-7 481	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-122 905	-118 180	-126 000	-131 670
Konsulenthonorar		-4 655	-13 100	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-523 873	-229 019	-562 000	-705 000
Forsikringer		-206 438	-207 212	-348 000	-270 000
Kommunale avgifter	7	-15 829	-15 146	-17 000	-17 765
Energi/fyring	8	-135 315	-112 692	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 157	-348 814	-366 000	-377 700
Andre driftskostnader	9	-101 427	-78 900	-120 000	-141 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 592 057**	**-1 262 901**	**-1 839 625**	**-1 984 100**
DRIFTSRESULTAT		**2 430 053**	**2 803 482**	**2 200 175**	**1 991 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 734	17 138	0	0
Finanskostnader	11	-1 647 106	-1 713 093	-1 695 000	-1 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 618 372**	**-1 695 955**	**-1 695 000**	**-1 545 000**
ÅRSRESULTAT		**811 681**	**1 107 527**	**505 175**	**446 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		811 681	1 107 527		

SAMEIET NYBØ TERRASSE
ORG.NR. 979886322, KLIENTNR. 6375

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		201	35
Forskuddsbetalte kostnader		190 006	212 775
Driftskonto OBOS-banken		982 501	719 958
Sparekonto OBOS-banken		949 408	624 216
SUM OMLØPSMIDLER		**2 122 115**	**1 556 984**
SUM EIENDELER		**2 122 115**	**1 556 984**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-22 213 181	-23 024 861
SUM EGENKAPITAL		**-22 213 181**	**-23 024 861**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	24 175 527	24 516 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 175 527**	**24 516 027**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 189	36 733
Leverandørgjeld		90 015	19 704
Påløpte renter		8 530	9 311
Annen kortsiktig gjeld	14	35	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 769**	**65 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 122 115**	**1 556 984**
Pantstillelse		24 175 527	24 516 027
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.02.2026
Styret i Sameiet Nybø Terrasse

Bertil Sivertsen /S/ Raymond Snarberg Ekren /S/ David Vedå /S/

Siri Oldeide /S/ Klara-Helen Glesnes /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Søppelrengjøring	45 240
Felleskostnader	3 608 160
Off.avg.garasje	15 096
Tv-Bredbånd	316 382
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 984 878**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	**-125 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 834
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 834**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-92 324
Drift/vedlikehold elektro	-66 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307 859
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 396
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 251
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-523 873**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-15 829
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-15 829**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 315
SUM ENERGI / FYRING	**-135 315**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 921
Datautstyr	-24 939
Annet driftsmateriale	-3 629
Renhold ved firmaer	-44 880
Andre driftskostnader	-1 256
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-3 642
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-3 273
Velferdskostnader	-563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-101 427**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 192
SUM FINANSINNTEKTER	**28 734**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 647 106
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 647 106**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-25 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 333 973	
Nedbetalt i år	340 500	
		-24 175 527
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 175 527**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.02.26
Selskapsnummer: 6375 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYBØ TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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