



aktiv.

Monrad Mjeldes vei 27, 5161 LAKSEVÅG

Flott 3-roms leilighet med to balkonger! Bad fra 2017.



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 103 057,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 554 447,-
Felleskostn.: Kr 9 206,-
Selger: Charlotte Thorstensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 61/77 kvm
Tomtstr.: 11602.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 404
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1505260069

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Monrad Mjeldes vei 27! Dette er en flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Melkeplassen!

Kort fortalt:

Høy 1.etasje
Mye inkl. i felleskostnader bl.a. varmtvann, kommunale avgifter, TV/internett
To balkonger
2 soverom
Vedovn i stue
Bad fra 2017. Utført i regi av borettslaget.
Fasade og balkonger pusset opp i regi av borettslaget
Parkeringsmuligheter
Ekstern bod

Området:

Få minutters gange til flere dagligvarebutikker og busstopp
Fine turmuligheter i området
Et par minutters kjøring til Bergen sentrum og Fyllingsdalen med Oasen senter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	19
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom

BRA-b: 16 kvm To balkonger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11602.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Areal er hentet fra seeiendom.no.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Melkeplassen/Laksevåg. Her er det også busstopp med hyppige avganger i retning Sentrum og Fyllingsdalen. Det er også kort vei til Kiwi Hamrehjørnet eller Rema 1000 på Krohnegården.

For turgåere er det sti til Damsgårdsfjellet i Herman Grans vei. Kort vei til Løvstakken med enda flottere utsikt. Treningssenter på Laksevåg senter, Sats i Damsgårdsveien og MOVA i Fyllingsdalen.

På Krohnegården ligger det en flott badevik med sandstrand, brygge, toaletter og grill. Her er også koselige turstier rundt vannet.

Kort vei til Laksevåg senter med de fleste servicetilbud. Estimert kjøretid til Bergen Sentrum, er ca 7-10 minutter.

Damsgård hovedgård gir et lite innblikk i fortiden og har og fine parkområder rundt.

Herfra er det kun kort vei til " Piren" nede ved havnen i Laksevåg. Her er en stor lekeplass, parkanlegg og marina for den båtinteresserte. Rett over veien fra Piren ligger en café som heter Lyst og fryd, dette er en kulturcafé og Pub som har åpent fra torsdag til søndag. Ved siden av Lyst og Fryd ligger koselige Håsteinsparken.

Ca. 500 meter fra Lyst og Fryd ligger restauranten Damsgårdsstuen. Damsgårdstuene er en opplevelse av de sjeldne, med historien bokstavlig talt hengende i vegger og tak. Huset er ett av de eldste som står igjen på Laksevåg, med en opprinnelse helt tilbake til 1885.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

På kjøkken er det vindu med trekarm innvendig, aluminium utvendig med 3 lags glass.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue, to soverom og to balkonger.

I entréen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en bod i byggets underetasje.

Stuen har god plass til både sitte- og spisegruppe. På kjølige kvelder sørger peisen for god varme. Fra stuen er det utgang til den ene av leilighetens to balkonger. Balkongen er innglasset og ble oppgradert i regi av borettslaget i 2023/2024. Balkongen måler ca. 4,3 m² og er østvendt.

Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og er innredet med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Av hvitevarer medfølger komfyr, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er også plass til vaskemaskin på kjøkkenet.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og måler ca. 11,8 m². Her er

det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Det er gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap på soverommet. Soverom nummer to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Fra hovedsoverommet er det utgang til leilighetens andre balkong.

Denne balkongen er vestvendt og har gode solforhold. Balkongen er innglasset og måler ca. 12 m².

Badet ble renoverert i 2017 i regi av borettslaget. Badet er helfliset og har varmekabler i gulv. Det inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken - 10m² > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

Ingen forhold er gitt TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkl. i felleskostnader. Eventuelle oppgraderinger av kanalpakke og linjehastighet besørges av den enkelte.

Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplasser som fungerer etter

første-mann-til-mølla-prinsippet.

Borettslaget har 20 faste plasser med el-billading. Beboere som ønsker å benytte seg av disse må ta kontakt med styret. Beboere som lader betaler en lik pris i måneden basert på samlet forbruk og strømpris.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 88128524

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

1 103 056 (Andel av fellesgjeld)

3 553 057 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 554 447 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 563 347 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 566 147 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 724 970 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 899 878 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kabel-TV, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag nedbetaling fellesgjeld, dugnad, rehnhold i fellesareal, forretningsførsel, drift og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 206

Andel Fellesgjeld

Kr 1 103 057

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.02.2026

Andel fellesformue

Kr 22 569

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nyegården 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

952955063

Andelsnummer

34

Om borettslaget

NYEGÅRDEN 1 BORETTSLAG:

- Borettslaget ble opprettet i 1964, samtidig som våre to blokker ble oppført.
- Borettslaget består av totalt 82 leiligheter.
- Den ene blokken har 32 leiligheter fordelt på 4 oppganger, mens den andre blokken har 50 leiligheter fordelt på 5 oppganger.
- Felles vaskeri/tørkerom i u-etg, og felles boder i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner osv.
- For mer info om Brl: <https://vibbo.no/borettslaget-nyegarden-i/om>

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208653156

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 87 378 615,00

Innfrielsesdato: 30.05.2071

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Hentet fra resultatregnskap 2025:

Driftsinntekter: 8 142 814,-

Driftskostnader: - 37 461 828,-

Driftsresultat: - 29 319 014,-

Årsresultatet er gjort opp med et negativt resultat på kr 34 107 563,-.

Resultatet er på bakgrunn av rehabiliteringsprosjektet som ble ferdigstilt i 2024. Prosjektet har kostet 59 426 892,-. Prosjektet ble finansiert ved låneopptak.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold krever skriftlig søknad til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 404 i Bergen kommune. Andelsnr. 34 i Nyegården 1
Borettslag med orgnr. 952955063

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/
servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 18.10.1966.
Tiltaket gjelder 4-etasjers boligblokk i betong og tre.

Det er også utstedt ferdigattest vedrørende fasadeendring, datert 02.08.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.10.1966.

Vei, vann og avløp

Fra offentlig til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg.
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
Beskrivelse: Øvrig byggesone

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for flere boliger, økt verdiskapning, håndtere forutsigbar fremtid, foretting med god kvalitet, godt styringsverktøy, effekt saksbehandling.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 27/125 - Monrad Mjeldes vei 32C

Bygningsnr: 139899040-2

Endring: Påbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 19.09.2025

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Betalingsutsettelse
- 15 000 Grunnpakke
- 22 900 Markedspakke
- 9 000 Oppgjørshonorar
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk
- 2 850 Info forretningsfører
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistår av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

18.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Monrad Mjeldes vei 27 , 5161 LAKSEVÅG



BERGEN kommune



gnr. 154, bnr. 404



Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 07.02.2026

Rapportdato: 07.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1119

Referansenummer: QW1229

Autorisert foretak: TBDO AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
På kjøkken er det vindu med trekarm innvendig, aluminium utvendig med 3 lags glass,
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har PVC balkongdør fra 2005 og brann- og lydklassifisert entrédør - ukjent alder.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 4.3m2
Innglasset balkong med tilkomst frs soverom, oppmålt til 12m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett på hoved soverom, fliser på kjøkken, laminat på øvrige rom. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er en del bom under fliser på kjøkken (hulrom) Dette kan på sikt føre til oppsprekk av fuger og fliser. TG2 på kjøkkengulv.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Boligen har pipe av tegl.

Vedovn i stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glatte malte dører med glass i fra entre til stue og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3m2

Bad er renoveret i regi av borettslaget i 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Dør som står i våtsone kan få fukt påkjenning over tid, ingen tegn til avvik.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.7cm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Entre. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

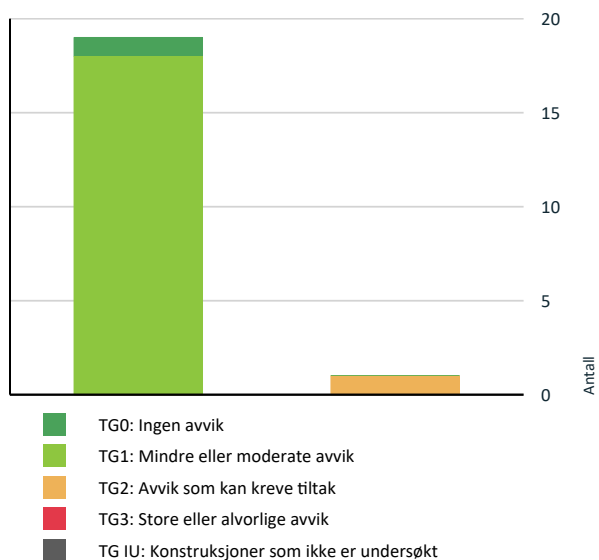
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt tegninger for kontroll/gjennomgang.

Det foreligger ferdigattest datert 18.10.1966

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken - 10m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

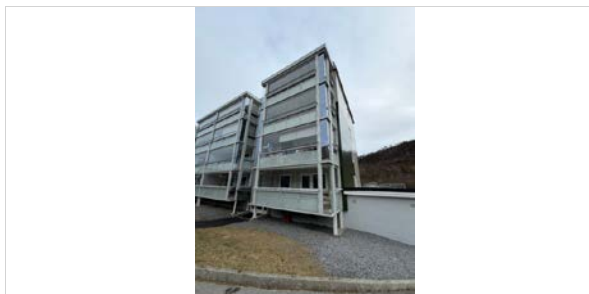
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1966

Kommentar

Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og dører vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

På kjøkken er det vindu med trekarm innvendig, aluminium utvendig med 3 lags glass,

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør fra 2005 og brann- og lydklassifisert entrédør - ukjent alder.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

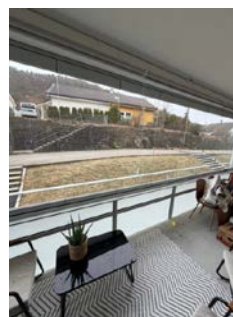
Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tilkomst frs soverom, oppmålt til 12m2



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 4.3m2

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett på hoved soverom, fliser på kjøkken, laminat på øvrige rom. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er en del bom under fliser på kjøkken (hulrom) Dette kan på sikt føre til oppsprekk av fuger og fliser. TG2 på kjøkkengulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har pipe av tegl.
Vedovn i stue.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glatte malte dører med glass i fra entre til stue og kjøkken.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD - 3M2

Generell

Bad er renoveret i regi av borettslaget i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



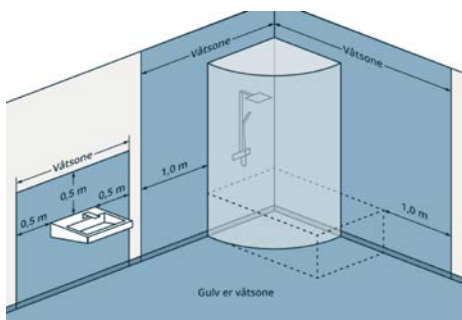
1 ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Dør som står i våtsone kan få fukt påkjenning over tid, ingen tegn til avvik.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.7cm.

1 ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD - 3M2

TG 1 Ventilasjon

Det er sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

1 ETASJE > BAD - 3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Entre. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN - 10M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN - 10M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vegger, sentral avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra felles sentral m/varmepumpe fra 2018.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

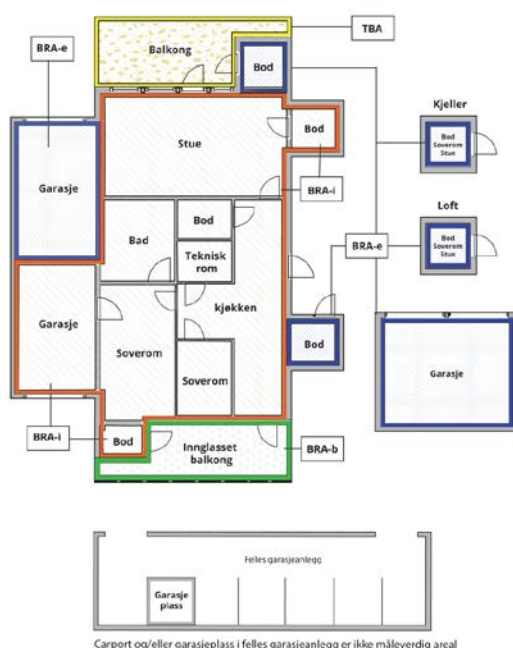
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	61		16	77	
SUM	61		16		
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré - 6.4m2, bad - 3m2, kjøkken - 10m2, stue - 20m2, soverom - 6.4m2, soverom - 11.8m2		Innlasset balkong - 4.3m2, innlasset balkong - 12m2

Kommentar

1. Etasje
Entré - 6.4m2
Bad - 3m2
Kjøkken - 10m2
Stue - 20m2
Soverom - 6.4m2
Soverom - 11.8m2
Innlasset balkong - 4.3m2
Innlasset balkong - 12m2

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren oppmålt til 3m2

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt tegninger for kontroll/gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest datert 18.10.1966

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Charlotte Thorstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	404		0	11602.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Monrad Mjeldes vei 27

Hjemmelshaver

Borettslaget Nyegården I

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952955063		Obos Eiendomsforvaltning AS	Thorstensen Charlotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Monrad Mjeldes vei 27 ligger sentralt på Laksevåg, i et etablert boligområde mellom Damsgård og Laksevåg sentrum. Området har nærhet til sjøfronten langs Puddefjorden og gang- og sykkelforbindelser som gir enkel tilgang mot Bergen sentrum.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport med hyppige bussavganger i nærområdet. Laksevåg senter og øvrige lokale funksjoner ligger innen kort avstand, og hovedveisystemet gir god tilgjengelighet for pendling både vestover og mot sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Charlotte Thorstensen

Boligen

Monrad Mjeldes vei 27
5161 LAKSEVÅG

4601-154/404/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgaven fra kjøp i 2022, kan fremvises digitalt.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Alle som bor i borettslaget, plikter å følge gjeldende lover og regler.

Borettslagets felles installasjoner som for eksempel fellevaskeri og felles el-billadingsanlegg kan ikke nyttes til næringsvirksomhet.

1. RO OG ORDEN

Banking/boring eller annen form for sjenerende støy skal ikke forekomme på helligdager/høytidsdager/søndager. Heller ikke mellom klokken 20.00 og 08.00 mandag til lørdag.

Etter klokken 22 skal det være ro i laget.

2. GRILLING

Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill i henhold til bruksanvisning for produktet.

3. VENTILASJON

Det er ikke tillatt å montere egne avtrekk på lagets ventilasjonsanlegg eller leilighetens ventiler. Ventilator med omluft eller kullfilter må benyttes.

4. SKADEDYR

Styret har avtale med firma som ivareta skadedyrkontroll knyttet til gnagere.

Andelseier skal bidra til å forebygge at det ikke kommer skadedyr i lagets bygninger. Dersom det oppdages skadedyr i egen leilighet, plikter andelseier å varsle styret og selv sette i gang skadedyrbekjempelse i egen leilighet.

5. FASADE/BALKONGER

Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv på egen balkong, fliser, treverk eller lignede må ikke bygge mer enn 3 cm i høyden.

Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader – dette gjelder også yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Andelseier har ansvar for vedlikehold, reparasjon og erstatning av ødelagt solskjerming. Solskjerming på balkongen skal være hvit.

6. MERKING POSTKASSE, RINGEPANEL OG LEILIGHETSDØR

Postkassen og ringepanel ute skal være merket med korrekt navn.

7. OPPBEVARING

Det er ikke tillatt å bruke lagets utendørs eller innendørs fellesarealer til oppbevaring eller frasetting. Dette gjelder ikke sykler, barnevogner og rullatorer som kan plasseres i kjeller ved trapp, men må ikke være til hinder for andre.

Gjenstander som andelseier ønsker å oppbevare i fellesboder skal være merket med navn, telefonnummer og dato for når gjenstand ble satt i fellesbod. Umerkede gjenstander kan bli fjernet i regi av borettslaget uten varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassflasker i kjeller eller kjellerboder. Lading av el-sykler, el-sparkehjul e.l. er ikke tillatt i lagets felles områder eller boder.

Rømningsveien skal holdes fri for passasje

8. DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold i laget uten skriftlig godkjenning fra styret.

Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område, og eier har ansvar for at ekskrementer etter hund på lagets uteområde fjernes. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve dyret fjernet fra borettslaget.

9. HÅNDTERING AV AVFALL

Det er tilrettelagt for kildesortering i borettslagets bossrom.

Alt annet avfall enn restavfall, papp/papir og plast må den enkelte andelseier selv sørge for å bli kvitt.

10. FELLESVASKERI OG KLESVASK

Lagets fellesvaskeri kan benyttes innenfor følgende tider:

Mandag-fredag klesvask 08.00-21.00. Tørketrommel til 22.00.

Lørdag klesvask 09.00-20.00. Tørketrommel til 21.00.

Søndag klesvask 12.00-18.00. Tørketrommel til 19.00.

Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte steder. Lufting/banking/risting av tepper eller lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger. Se ellers regler for bruk av vaskeriet på oppslag i vaskeriet.

11. PARKERING OG BILHOLD

Parkering skal kun foregå på oppmerkede og tilviste parkeringsplasser. Biler som står ulovlig parkert, kan risikere borttauing for eiers regning. Andelseier søker styret om tildeling av parkeringsplass til eget bruk eller til bruk for leietaker med fast adresse i laget.

Det er mulig å få tildelt to parkeringsplasser, så fremt det er ledige plasser. Andelseiere som er tildelt parkeringsplass med ladestasjon plikter å melde til styret snarest mulig om det observeres feil, mangler eller skader på ladestasjonene. Styret kan etter behov inndra tillatelse om parkeringsplass.

Videre plikter andelseier med tildelt parkeringsplass å melde styret om endringer av eksempelvis registreringsnummer eller oppsigelse av plass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg eller overføring.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uten at spesiell tillatelse er gitt på forhånd. Hensetting av tilhenger, campingvogn, bobil eller avskiltet bil på lagets eiendom er kun tillatt etter avtale med styret.

Borettslaget har inngått avtale med firma om brøyting og strøing på lagets utearealer, inkludert parkeringsplassene, men etter behov plikter andelseier å brøyte og strø egen parkeringsplass og nødvendige uteareal.

Vedtekter

for Nyegården I borettslag org nr 952955063.

tilknyttet
OBOS Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11 mai 1964., sist endret den 27 april 2004, 22. april 2010 ,24. november 2016, 27 april 2017 og 01. mai 2022.
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39. Endret 18.4.2013.
Sist endret 20. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nyegården I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, verandadører, golvplater på veranda, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk i elektriske sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(i) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak **som** følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som **får** flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet **avgjøres** ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov** om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6114

BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6114>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre ordensreglene
7. Tilbake til månedlig fastpris på el - bil lading
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Innstiller på Hege Aarethun som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Aarethun velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Irene Heggernes og Monica Hanøy velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6114 Nyegården 1.pdf

2. Årsregnskap 2024 - 6114.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

Sak 6

Endre ordensreglene

Forslag fremmet av:

Barkad Abdirahman Ali

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse for forslag fra innmelder:

Med det andre det virker lite rimelig å trekke frem at det var enne stemme på dette dt e fordi vi som har næringbiler var ikke godt informert dermed har ikke stemme eller fått mulighet til det.

Det hele her konklusjonen deres virker spontant avgjørelse, dere må enten kunne begrunne med fakta og tall at de 2 taxi biler gjør så stort forskjell eller la oss få tilgang til vi løser saken.

Vi kan gå med å betale mer hvis det ligger neo tall som viser at vi trekker mer enn andre men vi nekter å bare la dette gå som dere i styret fremstiller her.

I og med at det ny betalingsløsning nå der alle må betale etter eget bruk ,ser vi ikke heller neo grunn at vi blir nektet å benytte mulighet til vår borettslaget.

Dt er helt vanlig praksis i hele landet og vi kjenner til mange kolleger som er medeiere på forskjellige borettslager rundt landet, vi har ikke hørt sånne tilfelle.

NB vi lader ute på dagtid minst 1 gang så dette brukes kun påfyll vår oss .

Eg har snakket med one co vår ladeoversikt viser ikke noe overstigning i forhold til andre, der imot ligger faktisk i gjennomsnittet.

Styrets innstilling

Styret viser til fjorårets behandling av sak 7 som omhandlet begge de innmeldte sakene til årets generalforsamling - både ny løsning for el- bil lading og endring av ordensreglene.

Bakgrunn for endringen i fjor var å sikre privat (og ikke næring) som brukere av felles installasjonene i laget, da næringsvirksomhet belaster anleggene betydelig mer enn privat bruk.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Endre borettslagets ordensregler slik at næringsvirksomhet kan benytte felles installasjoner som lagets el-bil ladeanlegg.

Sak 7

Tilbake til månedlig fastpris på el - bil lading

Forslag fremmet av:
Petter Mjelde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse fra innmelder av sak:

Det ser ikke ut som systemet hos CloudCharge fungerer slik som intensjonen var. Slik det ser ut nå, er CloudCharge et fordyrende mellomledd som driver prisen opp for borettslaget. Da kan vi like godt gå tilbake til fast betaling pr mnd og slippe den ekstrautgiften som kommer ved bruk av appen.

Nå som næringsdrivende ikke bruker ladesystemet i borettslaget, er det ikke lenger en urettferdig måte det å ta fast pris pr mnd for de som benytter elbil-laderne.

Styrets innstilling

Styret viser til fjorårets behandling av sak 7 som omhandlet begge de innmeldte sakene til årets generalforsamling - både ny løsning for el- bil lading og endring av ordensreglene.

Styret har fulgt opp vedtak fra ordinær generalforsamling i 2024 (sak 7), og borettslaget har investert i ny løsning med hovedvekt på at den enkelte beboer skal betale for eget forbruk. Den nye løsningen har vært i drift i 2 måneder, og styret anbefaler at løsningen får virke noe lenger før en gjør endringer. Anbefaler at løsningen revurderes i forkant av neste års generalforsamling, og at generalforsamlingen ber styret legge saken fram for behandling på generalforsamlingen i 2026.

Den nye løsningen er betydelig mer fleksibel også, og styret ser at vi med stor sannsynlighet må tilpasse dagens løsning da kapasiteten er for dårlig og det er ventelister på parkeringsplasser med lading. Styret vil se på ulike løsninger. Da er det viktig å enkelt kunne administrere systemet.

Styret anbefaler å stemme mot forslag til vedtak, og utsette behandling av saken til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi går bort fra betaling via CloudCharge og tilbake til fast pris pr mnd for elbil-lading.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sandra Waage

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Tore Bergås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid-Amalie Heldal
- Mari Holmen

- Tesfave Gebra

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING NYEGÅRDEN1 2025.pdf

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Margret Fredriksen
- Ola Heldal

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Bergås

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Ingeborg Søreid Aarrestad
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Hege Aarethun, Lille Kongshaugen 18

Styremedlem: Mette Ingeborg Aarrestad, Monrad Mjeldes vei 33

Styremedlem: Ole Dag Arntzen, Monrad Mjeldes vei 29

Styremedlem: Tore Bergås, Monrad Mjeldes vei 35

Styremedlem: Kenneth Akerø Hjelm, Arne Abrahamsens vei 13

Varamedlem: Sandra Waage, Monrad Mjeldes vei 35

Varamedlem: Celine Langø Turøy, Arne Abrahamsens vei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Tore Bergås, Monrad Mjeldes vei 35

Varadelegert: Mette Ingeborg Aarrestad, Monrad Mjeldes vei 33

Valgkomiteen

Monica Hanøy, Arne Abrahamsens vei 9

Osmund Engelbregt Bøhmer Grøholt, Monrad Mjeldes vei 31

Kontaktinformasjon

Styret

Du kontakter styret via Vibbo.no. Styret kan i tillegg kontaktes på e-post nyegarden1@styrerommet.no.

Vibbo

Vibbo er borettslagets kommunikasjonsplattform, og du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold her. For boforholdet ditt finner du blant annet informasjon om felleskostnader. Vibbo inneholder også informasjon om det meste ved driften av borettslaget, og i mange tilfeller hvem i styret som er kontaktpersoner for de ulike arbeidsoppgavene.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nyegården I

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Borettslaget Nyegården I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952955063, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 154 - 404

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Nyegården I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland

STYRETS ARBEID

Det har i perioden vært gjennomført 11 styremøter og ett styreseminar. Videre har styremedlemmer og varamedlemmer deltatt på ulike kurs og seminar i regi av OBOS.

Sommerfest

25. mai inviterte borettslaget beboere og naboer til sommerfest for å markere at balkongene var ferdigstilt, og tatt i bruk (og at boerettslaget var 60 år). Det var god stemning, og mange barn som var aktive både i hoppeslottet, på fotballdart og ansiktsmaling - for å nevne noen aktiviteter. I teltet var det mulig å få både hot dog, kaffe, boller, snacks og brus. Takk til Baker Brun som sponset oss med deilige boller!

Mange har fått det fint på sin nye balkong, og styret inviterte beboerne til bildekonkurransen. Det var vanskelig å velge ett foran de andre, og styret valgte derfor å trekke lodd. Den heldige vinneren mottok et bygaverkort.

Konteinere for matavfall

Borettslaget har i samarbeid med BIR fått utplassert en konteiner for matavfall. Løsningen bidrar til en mer bærekraftig håndtering av matavfallet, og dersom beboerne sorterer matavfallet sitt og leverer i den fremsatte konteineren, vil restavfallet i borettslaget gå ned. Redusert restavfall vil påvirke renoveringskostnadene i laget positivt.

Endring av avtale for signalleveranse

I løpet av 2024 ble det hentet inn flere ulike tilbud fra leverandører av internett og TV til borettslag, og Telia var den leverandøren som kunne tilby best pris på den beskrevne løsningen.

I utgangspunktet så vi på erstatninger for komplett internett- og TV-pakkeløsning, men de leverandørene vi var i kontakt med opplyste om at de fleste borettslagene etter hvert valgt mer fleksible løsningen med TV-kanaler separat, for å slippe å belaste beboere for en tjeneste færre og færre (etter deres erfaring) benytter.

Ny avtale hos Telia hadde oppstart 1. oktober, og det er kun internett det vil være en kollektiv avtale på og som er inkludert i felleskostnadene. Som en del av avtalen blir det av Telia lagt fiber inn til alle leilighetene.

Vedlikehold i laget

For hele 2024 har mye av vedlikeholdsarbeidet i borettslaget vært knyttet til prosjektet med rehabilitering av blokkene. Arne Abrahamsens vei ble ferdigstilt våren 2023, mens arbeidet på blokken i Monrad Mjeldes vei ble ferdigstilt januar 2024. Blokkene har fått seg et stort løft og det er også gjort forbedringer når det gjelder energisparing ved ekstra isolering i vegger og tak, utskifting av vinduer og selvsagt innglassingen av balkongene.

Energimerking

Etter at prosjektet med rehabiliteringen av blokkene var ferdigstilt, ønsket styret å gjennomføre en energikartlegging av byggene og leilighetene. Det er viktig for styret og den enkelte beboer og ha dokumentasjon knyttet til energimerkingen av leilighetene og byggene. Det ble hentet inn priser og søkt enova om støtte. Borettslaget får dekket halvparten av kostnadene knyttet til kartleggingen. ‘

Ny løsning for el-bil lading

I samsvar med vedtak gjort i forrige generalforsamling, har styret i høst fått på plass en ny betalingsløsning for el-bil lading i borettslaget. I ny løsning vil de beboerne som ønsker å benytte laderne i laget betale med bakgrunn i eget forbruk registrert med eget abonnemet.

Renovering av teglmur AA

Med bakgrunnen i at teglsteinen ved Arne Abrahamsens vei 9 var begynte å slippe, så styret seg nødt for å fjerne alt som var ansett som løst. Styret var bekymret for at løs tegl skulle falle ned og skade noen. Det er selvsagt en kostnad ved dette, og styret har derfor valgt å kun ta ned det som er strengt nødvendig i denne omgang. Styret må vurdere på sikt å ta ned resten av teglsteinen.

Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)

I samsvar med interkontrollforskriften er alle virksomheter pålagt å drive helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. For borettslag faller dette ansvaret på styret. Styret skal gjennom systematisk HMS arbeid kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan forekomme og sørge for tiltak som forhindrer at slikt skjer. Styret gjennomfører årlig kontroll av både uteområdene og byggene, og gjennom fastlagte rutiner bestilles det eksterne kontroller av eksempelvis lekeplass, el-ladeanlegg og ventilasjon.

Det har i forrige periode vært gjennomført kontroll av brannslukkingsapparatene plassert på fellesområdene.

Brannsikkerhet

Styret har inngått en avtale med Norsk Brannvern som vil gjennomføre årlige kontroller av røykvarslere og brannslukkingsapparat i leilighetene og fellesarealene i laget. Dette for å sikre god brannsikkerhet for beboerne, og for å få på plass nødvendig dokumentasjon av de årlige kontrollene og eventuelle oppfølgingspunkter.

Kommunikasjon

Styret har arbeidet med å oppdatere informasjonen på Vibbo under de ulike temaside, og det jobbes med å ta i bruk flere og bedre funksjoner som digitale skjema o.l. for beboerne via Vibbo.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88128524.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden og melde skaden til styret.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Denne ble fornyet i 2023.

Kommentarer til regnskapet:

På grunn av prosjektet som har pågått er der mye store tall og et litt vanskelig regnskap å forstå i 2024. Enkelt forklart kan det oppsummeres som følger:

Driftsregnskapet uten prosjektet.

Borettslagets inntekter = 8 142 814 mill

Driftskostnader der prospektet er tatt ut = 3 609 936 kr

Renteinntekter = 56 986 kr

Rentekostnader (finanskostnader) = 4 845 535 kr

Totalt - kr 255 671.

Borettslaget har altså brukt kr - kr 255 671 mer enn det er tatt inn for å dekke kostnader i 2024.

Disponible midler:

Her vises blant annet at prosjektet har kostet 59 426 892 mill.

Alt er finansiert med lån, men noe føres som driftskostnad og noe føres som påkostning. Det som føres som driftskostnad er 33 851 892 mill og det som føres som påkostning er 25 625 000 mill. Den første ses i driftsregnskapet (note 8) og den siste ses i balansen (note 13)

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyegården I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyegården I som viser et underskudd på kr 34 107 563. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 426 054	3 489 845
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-34 107 563	55 411
Tilbakeføring av avskrivning	14	19 587	13 776
Fradrag for gjennomført påkostn.		-4 391 821	-34 613 433
Tidligere rehabilitering (se balanse)		59 476 892	
Økning anleggskapital	13	-25 625 000	
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-41 840
Tillegg for nye langsiktige lån		0	37 525 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 838	-2 705
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 632 743	2 936 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 793 311	6 426 054
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 167 161	10 588 204
Kortsiktig gjeld		-373 849	-4 162 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 793 311	6 426 054

BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 140 014	6 499 615	8 187 000	8 261 696
Andre inntekter	3	2 800	4 580	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 142 814	6 504 195	8 187 000	8 261 696
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 275	-32 951	-39 500	-37 000
Styrehonorar	5	-260 550	-233 700	-280 000	-261 000
Avskrivninger	14	-19 587	-13 776	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-10 863	-10 308	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-138 435	-131 465	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-9 463	-216 164	-15 000	-15 000
Kontingenter		-16 400	-16 400	-16 400	-16 400
Drift og vedlikehold	8	-34 606 216	-420 775	-240 000	-500 200
Forsikringer		-251 797	-204 742	-225 500	-272 000
Kommunale avgifter	9	-981 424	-867 116	-941 100	-1 127 000
Energi/fyring		-259 910	-238 495	-260 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-409 577	-447 394	-451 000	-225 500
Andre driftskostnader	10	-457 331	-551 568	-595 800	-582 532
SUM DRIFTSKOSTNADER		-37 461 828	-3 384 853	-3 251 300	-3 430 632
DRIFTSRESULTAT		-29 319 014	3 119 342	4 935 700	4 831 064
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	56 986	61 432	35 000	35 000
Finanskostnader	12	-4 845 535	-3 125 363	-3 798 700	-4 849 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 788 549	-3 063 931	-3 763 700	-4 814 000
ÅRSRESULTAT		-34 107 563	55 411	1 172 000	17 064
Overføringer:					
Udekket tap		-34 107 563	0		
Reduksjon udekket tap		0	55 411		

BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 226 251	4 601 251
Rehabilitering		0	55 085 071
Tomt		172 200	172 200
Andre varige driftsmidler	14	24 931	44 519
Miljøbankkonto, øremerket		150 252	127 727
SUM ANLEGGSMIDLER		30 573 635	60 030 768
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 621	56 914
Andre kortsiktige fordringer	15	264 338	0
Driftskonto OBOS-banken		1 772 779	10 437 733
Skattetrekkskonto OBOS-banken		484	0
Sparekonto OBOS-banken		96 938	93 557
SUM OMLØPSMIDLER		2 167 161	10 588 204
SUM EIENDELER		32 740 796	70 618 972
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Udekket tap	16	-56 548 418	-22 440 855
SUM EGENKAPITAL		-56 540 218	-22 432 655
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	87 500 000	87 500 000
Borettsinnskudd	18	1 264 900	1 264 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	142 264	124 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 907 164	88 889 477
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		346 566	4 135 828
Skyldige offentlige avgifter	20	794	0
Påløpte renter		26 489	26 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 849	4 162 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 740 796	70 618 972
Pantstillelse	21	88 764 900	88 764 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Nyegården I

Hege Aarethun/s/

Ole Dag Arntzen/s/

Mette Ingeborg Aarrestad/s/

Kenneth Akerø Hjelm/s/

Tore Bergås /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 350 623
Kabel-TV	386 794
Trappevask	206 640
Dugnad	98 400
Strøm elbil	65 700
Felleskostnader økning januar 2024	61 213
Avregning tv og internett	-29 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 140 014

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	2 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-3 100
Arbeidsgiveravgift	-37 175
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 275

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 550.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 446, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 863.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 463
SUM KONSULENTHONORAR	-9 463

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulentonorar	-15 096
Intern prosjektledelse, OBOS prosjekt	-1 140 791
OBOS Eiendomsforvaltning	-7 514
Balkongentreprenøren AS	-32 619 991
Bergen Kommune	-68 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-33 851 892
Drift/vedlikehold bygninger	-177 937
Drift/vedlikehold VVS	-30 171
Drift/vedlikehold elektro	-112 292
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-388 711
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 512
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-2 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 606 216

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-234 745
Vann- og avløpsavgift	-459 813
Feieavgift	-35 670
Renovasjonsavgift	-251 196
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-981 424

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-26 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 711
Driftsmateriell	-929
Lyspærer og sikringer	-2 113
Vaktmestertjenester	-79 214
Renhold ved firmaer	-124 080
Snørydding	-87 722
Gressklipping	-54 779
Andre fremmede tjenester	-1 565
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 446
Andre kontorkostnader	-4 303
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-22 482
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-457 331

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 050
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 219
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 717
SUM FINANSINNTEKTER	56 986

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-4 845 535
SUM FINANSKOSTNADER	-4 845 535

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	4 601 251
Tilgang i år	25 625 000
SUM BYGNINGER	30 226 251

Tomten ble kjøpt i 1966.

Gnr.154/bnr.404

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med printer	
Tilgang 2022	50 764
Avskrevet tidligere	-39 953
Avskrevet i år	-5 640
	5 170
Tørketrommel	
Tilgang 2010	32 556
Avskrevet tidligere	-32 555
	1
Vaskemaskin nr. 2	

Tilgang 2013	31 813	
Avskrevet tidligere	-31 812	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	41 840	
Avskrevet tidligere	-8 135	
Avskrevet i år	-13 947	
		19 758
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	188 100	
Avskrevet tidligere	-188 099	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 931
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-19 587

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte kostnader	264 338
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	264 338

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2022	-87 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-87 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-87 500 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN
	Første avdrag er 30/12-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2025
41, 42, 51, 52, 61, 62	200
71, 72, 81, 82	200
75	450
33, 34, 35, 36, 37, 38	450
39, 40, 43, 44, 45, 46	450
47, 48, 49, 50, 53, 54	450
55, 56, 57, 58, 59, 60	450
63, 64, 65, 66, 67, 68	450
69, 70, 73, 74, 76, 77	450
78, 79, 80	450
1, 2, 3, 4, 5, 6	500
7, 8, 9, 10, 11, 12	500
13, 14, 15, 16, 17, 18	500
19, 20, 21, 22, 23, 24	500
25, 26, 27, 28, 29, 30	500
31, 32	500

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 264 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 264 900

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-142 264
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-142 264

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-484
Skyldig arbeidsgiveravgift	-310
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-794

NOTE: 21

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 264 900
Pantelån	87 500 000
TOTALT	88 764 900

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 226 251
Tomt	172 200
TOTALT	30 398 451

VALGKOMITEENS INNSTILLING

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. APRIL 2025

A. Ett styremedlem for 2. år

Sandra Grindheim Waage (ny) MM 35

B. Ett styremedlem for 1. år

Tore Bergås (gjenvalg) MM 35

C. To varamedlemmer for 1. år

Astrid-Amalie Heldal (ny) MM 33

Tesfaye Gebra (ny) AA 9

Mari Holmen (ny) MM 31

D. Delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1. år

Tore Bergås (gjenvalg) delegert og Mette Ingeborg Aarrestad (gjenvalg) varadelegert.

E. Valgkomite for 1. år

Ola Heldal (ny) MM 33

Margret Fredriksen (ny) MM 31

Bergen, 11. april 2025

Monica Hanøy

Osmund Engelbregt Bøhmer Grøholt

OPPSUMMERT ER DET DISSE SOM MÅ PÅ PLESS TIL GF 2025

- Ett styremedlem for 2 år
- Ett styremedlem for 1 år (Tore)
- To varamedlemmer for 1 år
- Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling 2025
- Valgkomite

Tidslinje:

29. januar: Hege legger ut informasjon på Vibbo om at valgkomiteens arbeid er igang

4. april: innstilling frå valgkomite er klar

23. april: fysisk beboermøte

24. april: generalforasamling i borettslaget

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 6114 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Hege Aarethun velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Irene Heggernes og Monica Hanøy velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endre ordensreglene

Endre borettslagets ordensregler slik at næringsvirksomhet kan benytte felles installasjoner som lagets el-bil ladeanlegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Tilbake til månedlig fastpris på el - bil lading

Foreslår at vi går bort fra betaling via CloudCharge og tilbake til fast pris pr mnd for elbil-lading.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sandra Waage

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tore Bergås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Astrid-Amalie Heldal

☐ Mari Holmen

☐ Tesfave Gebra

Sak 9 Valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Margret Fredriksen

☐ Ola Heldal

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tore Bergås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mette Ingeborg Søreid Aarrestad



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Organisasjonsnummer: 952955063

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Innstiller på Hege Aarethun som møteleder.

Forslag til vedtak:

Hege Aarethun velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Irene Heggernes og Monica Hanøy velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endre ordensreglene

Fremmet av: Barkad Abdirahman Ali

Begrunnelse for forslag fra innmelder:

Med det andre det virker lite rimelig å trekke frem at det var enne stemme på dette dt e fordi vi som har næringbiler var ikke godt informert dermed har ikke stemme eller fått mulighet til det.

Det hele her konklusjonen deres virker spontant avgjørelse, dere må enten kunne begrunne med fakta og tall at de 2 taxi biler gjør så stort forskjell eller la oss få tilgang til vi løser saken.

Vi kan gå med å betale mer hvis det ligger neo tall som viser at vi trekker mer enn andre men vi nekter å bare la dette gå som dere i styret fremstiller her.

I og med at det ny betalingsløsning nå der alle må betale etter eget bruk ,ser vi ikke heller neo grunn at vi blir nektet å benytte mulighet til vår borettslaget.

Dt er helt vanlig praksis i hele landet og vi kjenner til mange kolleger som er medeiere på forskjellige borettslager rundt landet, vi har ikke hørt sånne tilfelle.

NB vi lader ute på dagtid minst 1 gang så dette brukes kun påfyll vår oss .

Eg har snakket med one co vår ladeoversikt viser ikke noe overstigning i forhold til andre, der imot ligger faktisk i gjennomsnittet.

Styrets innstilling

Styret viser til fjorårets behandling av sak 7 som omhandlet begge de innmeldte sakene til årets generalforsamling - både ny løsning for el- bil lading og endring av ordensreglene.

Bakgrunn for endringen i fjor var å sikre privat (og ikke næring) som brukere av felles installasjonene i laget, da næringsvirksomhet belaster anleggene betydelig mer enn privat bruk.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Tilbake til månedlig fastpris på el - bil lading

Fremmet av: Petter Mjelde

Begrunnelse fra innmelder av sak:

Det ser ikke ut som systemet hos CloudCharge fungerer slik som intensjonen var. Slik det ser ut nå, er CloudCharge et fordyrende mellomledd som driver prisen opp for borettslaget. Da kan vi like godt gå tilbake til fast betaling pr mnd og slippe den ekstraavgiften som kommer ved bruk av appen.

Nå som næringsdrivende ikke bruker ladesystemet i borettslaget, er det ikke lenger en urettferdig måte det å ta fast pris pr mnd for de som benytter elbil-laderne.

Styrets innstilling

Styret viser til fjorårets behandling av sak 7 som omhandlet begge de innmeldte sakene til årets generalforsamling - både ny løsning for el- bil lading og endring av ordensreglene.

Styret har fulgt opp vedtak fra ordinær generalforsamling i 2024 (sak 7), og borettslaget har investert i ny løsning med hovedvekt på at den enkelte beboer skal betale for eget forbruk. Den nye løsningen har vært i drift i 2 måneder, og styret anbefaler at løsningen får virke noe lenger før en gjør endringer. Anbefaler at løsningen revurderes i forkant av neste års generalforsamling, og at generalforsamlingen ber styret legge saken fram for behandling på generalforsamlingen i 2026.

Den nye løsningen er betydelig mer fleksibel også, og styret ser at vi med stor sannsynlighet må tilpasse dagens løsning da kapasiteten er for dårlig og det er ventelister på parkeringsplasser med lading. Styret vil se på ulike løsninger. Da er det viktig å enkelt kunne administrere systemet.

Styret anbefaler å stemme mot forslag til vedtak, og utsette behandling av saken til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sandra Waage (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sandra Waage

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Bergås (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Bergås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid-Amalie Heldal (25 stemmer)

Mari Holmen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tesfave Gebra

Astrid-Amalie Heldal

Mari Holmen

9. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Margret Fredriksen (24 stemmer)

Ola Heldal (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Margret Fredriksen

Ola Heldal

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Bergås (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Bergås

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Ingeborg Søreid Aarrestad (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mette Ingeborg Søreid Aarrestad

Protokollen er signert av:

Møteleder - Hege Aarethun /s/

Protokollvitner - Irene Heggernes /s/ og Monica Hanøy /s/

Nabolagsprofil

Monrad Mjeldes vei 27 - Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Monrad Mjeldes vei Linje 85	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	9 min 4.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.1 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	7 min 3.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	12 min 5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 5.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 4.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	11 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Melkeplassen - Vestland fylkeskomm... 3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

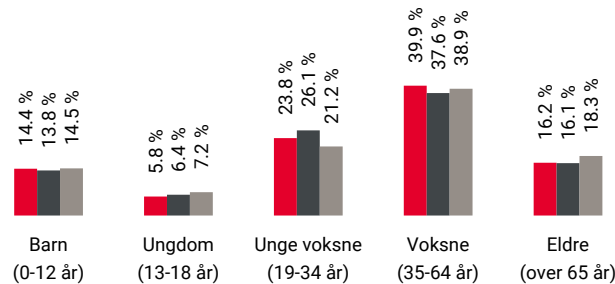
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melkeplassen	1 849	955
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Melkeplassen barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-6 år) 93 barn	8 min 0.6 km
Litlafjellet barnehage (0-5 år) 151 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Melkeplassen	5 min
Rema 1000 Melkeplassen	8 min



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. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



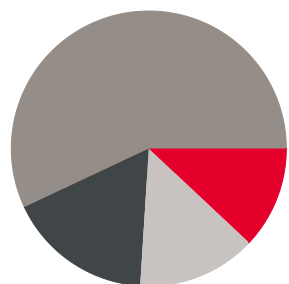
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Melkeplassbanen	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Vestlien terrasse ballplass	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
🚴	SATS Damsgård	23 min	🚶
🚴	Energi Treningssenter	7 min	🚗

Boligmasse



12% enebolig
17% rekkehus
57% blokk
14% annet

«Nært sentrum, men likevel nært naturen. Nært alt, egentlig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

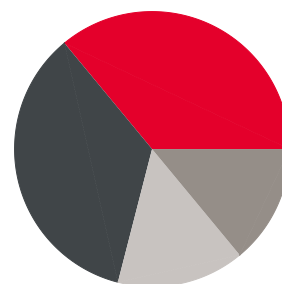
7 min 🚗



Apotek 1 Laksevåg

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

Melkeplassen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtagelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtagelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Monrad Mjeldes vei 27
5161 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre