

**aktiv.**



Bendixens vei 6, 5063 BERGEN

**Flott 2-roms leil. med stor & solrik balkong. Peisovn. Ingen dok.avgift. Sentrumsnær beliggenhet like v/ HVL & Bybanen!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

## Ola M. Øverland

**Mobil** 958 43 641

**E-post** ola.overland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 289 919,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 781 309,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 955,-  
**Selger:** Samson Bjørke Kallestad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 48/58 kvm  
**Tomtstr.:** 1552.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 160, bnr. 403  
**Andelsnr.:** 22  
**Oppdragsnr.:** 1505260176

# Et godt sted å bo!

Velkommen til Bendixens vei 6.

En flott og sjarmerende leilighet med rolig og sentral beliggenhet på Wergeland. Boligen byr på romslige rom og en stor, vestvendt balkong med gode solforhold. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til matbutikker, treningssentre, Bybanen (linje 1 og 2), HVL, Haukeland sykehus og Bergen sentrum. En bolig som bør oppleves!

Kort fortalt:

Romslig soverom på 12,2 m<sup>2</sup>

Vestvendt balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>

Samlet bodareal på 10 m<sup>2</sup>

Tv og nett inkludert i felleskostnadene

Kort vei til HVL, matbutikker, turløyper og treningssentre

Sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelse

Leiligheten inneholder:

Entré, bad, soverom, stue og kjøkken + 3 eksterne boder.

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding i annonsen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	25
Egenerklæring .....	41
Energiattest .....	47
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	120

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Bod - 4m<sup>2</sup>, bod - 4.2m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré - 4.8m<sup>2</sup>, bad - 3.8m<sup>2</sup>, kjøkken - 5.7m<sup>2</sup>, stue - 19.4m<sup>2</sup>, soverom - 12.2m<sup>2</sup>

4. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod - 2.2m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1552.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad/Wergeland, et veletablert og populært boligområde i Bergen. Her bor du med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen, samtidig som området oppleves rolig og trivelig.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Wergeland (Søndagsåpen), samt butikker og servicetilbud på Sletten Senter, ligger like i nærheten. Området byr også på flere hyggelige spisesteder, blant annet Stefano, Ambrosia, NawabS og iSushi.

For den treningsglade finnes SATS Wergeland i nærområdet. Ønsker du turmuligheter, kan du ta en rolig spasertur eller joggetur rundt Tveitevannet ved Sletten. For lengre fjellturer er Ulriken via Oppstemten et populært alternativ.

Boligen har gang og sykkelavstand til sentrale arbeidsplasser som Haukeland universitetssjuehus, Haraldsplass Diakonale Sykehus og Odontologen ved Universitetet i Bergen. Høgskulen på Vestlandet på Kronstad ligger også innen kort avstand.

Kollektivtilbudet er svært godt. Det er ca. 2–3 minutters gange til bybanestoppet på Wergeland, med hyppige avganger til Bergen sentrum, Lagunen og Flesland. I tillegg går det buss i området. Med bil bruker man ca. 10 minutter til sentrum.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til byliv, servicetilbud og flotte turområder. Perfekt for deg som ønsker en praktisk og sentral hverdag.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue. Oppmålt

til ca 9m2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG2

Etasje - Bad - 3.8m2 - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Etasje - Bad - 3.8m2 - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Etasje - Bad - 3.8m2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

TGIU

Etasje - Bad - 3.8m2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Arna og Østerøy VVS, Damsgård Byggservice AS, Bergen Elektro AS, Bergen Murpartner AS, 2010

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2010. Dokumentasjon på arbeid fra diverse fakturaer.

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?

Ja

Firmanavn: Jostein Garnes AS, 2025

Beskrivelse: Sprekk i glasset i vinduet på badet. Bytte av selve glasset i ruten på badet. Dekket av borettslag.

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

Ja

Firmanavn: Varme AS, 2008

Beskrivelse: Installasjon av ny peis. Dokumentasjon i form av pristilbud og faktura. Kontrollert av kommunen ved installasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg har opplevd et par ganger på vinteren (Ved veldig kalde temperaturer) at sikringen går på grunn av høy effekt på komponenter i det elektriske anlegget.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Oppheng av ny lamper i stue, kjøkken og soverom. Arbeidet ble utført av erfaren håndverker.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 13.04.2024. Gjennomført av norsk takst, Lund takstingeniør.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ingen feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **Innhold**

Entré - 4.8m<sup>2</sup>, bad - 3.8m<sup>2</sup>, kjøkken - 5.7m<sup>2</sup>, stue - 19.4m<sup>2</sup>, soverom - 12.2m<sup>2</sup>

### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

#### Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og praktisk entré på ca. 4,8 m<sup>2</sup>, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig og funksjonelt førsteintrykk av boligen.

#### Stue |

Videre kommer vi inn i en romslig stue målt til ca. 19,4 m<sup>2</sup>. Rommet har en hyggelig atmosfære med gode lysforhold fra vindusflater. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, noe som gjør stuen til en naturlig samlingsplass i boligen. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>.

#### Kjøkken |

Kjøkkenet er funksjonelt og målt til ca. 5,7 m<sup>2</sup>. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Av hvitevarer medfølger kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

#### Bad |

Badet er helfisjet og måler ca. 3,8 m<sup>2</sup>. Rommet er utstyrt med varmekabler i gulv, nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjløsning.

#### Soverom |

Soverommet er romslig og måler ca. 12,2 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og rommet oppleves som lyst og luftig.

#### Bod |

Boligen har gode lagringsmuligheter med flere boder. Det medfølger blant annet bod på loft på ca. 2,2 m<sup>2</sup>, samt to boder i kjeller på henholdsvis ca. 4 m<sup>2</sup> og 4,2 m<sup>2</sup>.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### **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**

Inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har 6 garasjer og 4 parkeringsplasser som deles ut på ansiennitet blant søkerne basert på botid i laget.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 90407888

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmekabler på bad og peisovn.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

-----  
289 919 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 779 919 (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)

---

3 781 309 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 790 209 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 793 009 (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**

Inkludert i felleskostnader.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 749 538 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 998 153 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](https://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, innmelding i OBOS kr 500,-, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **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**

Renter og avdrag på fellesgjeld, eiendomsskatt og kommunale avgifter, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer, tv og internett.

- Kabel-TV kostnaden vil øke fra 469 kr til 509 kr fra 01.05.2026.
- Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 955

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 289 919

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

15.04.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Borettslagets totale fellesgjeld er per 15.04.2026 kr 14 553 170,-. Styreleder opplyser at det vil komme en sak på årets generalforsamling hvor styret ber om godkjenning til å øke fellesgjelden med inntil kr 2 millioner for å gjennomføre mindre og mellomstore prosjekter som står på vedlikeholds- og oppgraderingslisten.

Informasjon fra styret:

Hvis det blir tatt opp 2 millioner kroner vil det bli fordelt på 58 leiligheter som gir et

gjennomsnitt på ca. 34 500 kroner per leilighet. Dette er kun et teoretisk snitt, og den faktiske fordelingen vil variere mellom leilighetene avhengig av andelsstørrelse og fordelingsnøkkel. Leiligheten det her gjelder er en av de mindre andelene i borettslaget, og det må derfor påregnes at kostnaden vil ligge noe under gjennomsnittet sammenlignet med de større andelene.

**Andel fellesformue**

Kr 19 218

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Minde Borettslag

**Organisasjonsnummer**

942553447

**Andelsnummer**

22

**Om borettslaget**

Minde Borettslag består av 4 forskjellige bygninger. De respektive bygg er fra 1939, 1952, 1954 og 1955. Borettslaget har 6 garasjer og 4 parkeringsplasser som deles ut på ansiennitet blant søkerne basert på botid i laget. Øvrig parkering er i offentlig vei. Minde borettslag ligger i et barnevennlig og solrikt nabolag med kort vei til ballbaner, lekeplasser, skoler og barnehager. Godt naboskap settes høyt og barn og voksne treffes enten i gaten, på lekeplassene, fotballbanene eller på Grendahuset.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 95287176547, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15-04-2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 15-04-2026: kr 6051315.00

Andel av saldo: kr 159396.15

( siste termin 30-06-2045 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 95287181753, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 15-04-2026: 5.09% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 62  
Saldo per 15-04-2026: kr 8501855.00  
Andel av saldo: kr 129522.39  
( siste termin 30-09-2041 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sikringsordning: 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**

Megler har kopi av årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslaget hadde et positivt årsresultat i 2024 på kr 909.168, og gikk dermed i pluss. Resultatet var bedre enn både året før og budsjett. Dette skyldes hovedsakelig stabile inntekter og god kostnadskontroll. Overskuddet overføres til egenkapitalen, noe som styrker borettslagets økonomi.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styreleder opplyser at det vil komme en sak på årets generalforsamling hvor styret ber om godkjenning til å øke fellesgjelden med inntil kr 2 millioner for å gjennomføre mindre og mellomstore prosjekter som står på vedlikeholds- og oppgraderingslisten.

Informasjon fra styret:

Hvis det blir tatt opp 2 millioner kroner vil det bli fordelt på 58 leiligheter som gir et gjennomsnitt på ca. 34 500 kroner per leilighet. Dette er kun et teoretisk snitt, og den faktiske fordelingen vil variere mellom leilighetene avhengig av andelsstørrelse og fordelingsnøkkel. Leiligheten det her gjelder er en av de mindre andelene i borettslaget,

og det må derfor påregnes at kostnaden vil ligge noe under gjennomsnittet sammenlignet med de større andelene.

### **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**

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget, men dersom dyret er til sjenanse for noen av beboerne kan styret pålegge eieren å kvitte seg med dyret. I laget er det båndtvang for hund. Ekskrementer som hunden legger fra seg skal fjernes omgående.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 160, bruksnummer 403 i Bergen kommune. Andelsnr. 22 i Minde Borettslag med orgnr. 942553447

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 3 etasjes murbygning med beboelse på loft. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 29.05.1954.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring i form av utvidelse og fornying av alle balkonger på fasade mot vest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 05.09.2016.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.05.1954.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI

PlanID: 10460000

Plantype: 30

Ikrafttrådt: 27.08.1949

Status: 3 - Endelig vedtatt

arealplan

Dekningsgrad: 10,1%

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND

PlanID: 16980000

Plantype: 30

Ikrafttrådt: 08.06.2004

Status: 3 - Endelig vedtatt

arealplan

Dekningsgrad: 7,1%

Formål: trasé for bybane i Bergen fra starten av

Bjørnsonsgate gjennom Inndalsveien og fram til og med tunnelpåslaget på Wergeland.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre foretningssone. Eiendommen ligger i følgende hensynssoner: Hensynssoner kultur og miljø (100%) hensynssoner Gul støy (4,2%) hensynssoner Rød støy (26,6%) hensynssoner Faresone (100%)

Kommunedelplan:

PlanID: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100%

Hensynsone: Boligområder

Restriksjon: Område unntatt fra rettsvirkning

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 560100

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)

Planstatus: 3

PlanID: 71740000

Plantype: Kommuneplanen

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

PlanID: 64960000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI

Planstatus: 3

Saksnr: 201533931

PlanID: 61160000

Plantype: Områderegulering

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND

Planstatus: 3

Saksnr: 200904346

PlanID: 62190000  
Plantype: Detaljregulering  
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR  
Planstatus: 3  
Saksnr: 201123180

PlanID: 560000  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Plannavn: ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)  
Planstatus: 3  
Saksnr: 199938323

PlanID:65880000  
Plantype: Detaljregulering  
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI  
Planstatus: 3  
Saksnr: 202220533

#### Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS si konsesjonsområder for fjernvarmeanlegg.

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

#### **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**

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 deknings salg 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](http://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**

Vederlag: 35 000,-

Tilrettelegging: 14 000,-

Visninger/overtagelse per stykk: 2 500,-

Oppgjørshonorar: 9 000,-

Markedspakke: 22 900,-

Grunnpakke: 15 000,-

Fotograf: 6 000,-

### **Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Ola M. Øverland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

ola.overland@aktiv.no

Tlf: 958 43 641

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

05.05.2026



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bendixens vei 6 , 5063 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 160, bnr. 403

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1274

Eiendomsverdi ref nr: RV1254

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.  
Balkong med tilkomst fra stue. Oppmålt til ca 9m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater. 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.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn.  
Innendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.8m2  
Bad med overflater og innredning fra 2010  
Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights. .  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

EI-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.

### 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

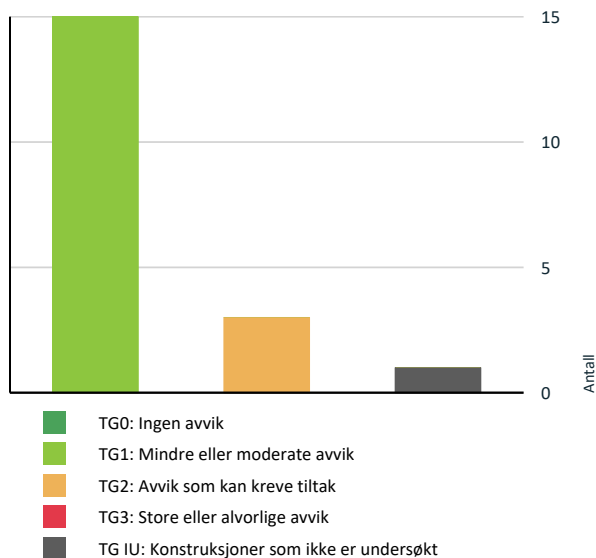
Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

## 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad - 3.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

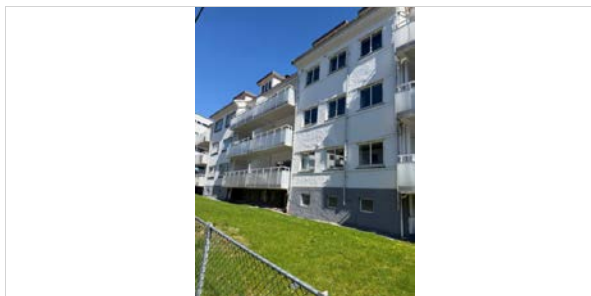
! Våtrom > Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 3.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**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 og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

**Årstall:** 1991      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue. Oppmålt til ca 9m<sup>2</sup>.



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 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.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

ETASJE > BAD - 3.8M2

## Generell

### Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra 2010

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD - 3.8M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights. .

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



ETASJE > BAD - 3.8M2

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:  
Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.  
Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## ETASJE > BAD - 3.8M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## ETASJE > BAD - 3.8M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

## ETASJE > BAD - 3.8M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE > BAD - 3.8M2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN - 5.7M2

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



### ETASJE > KJØKKEN - 5.7M2

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

## TO1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



## 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens 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 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?  
**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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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.

# Tilstandsrapport



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

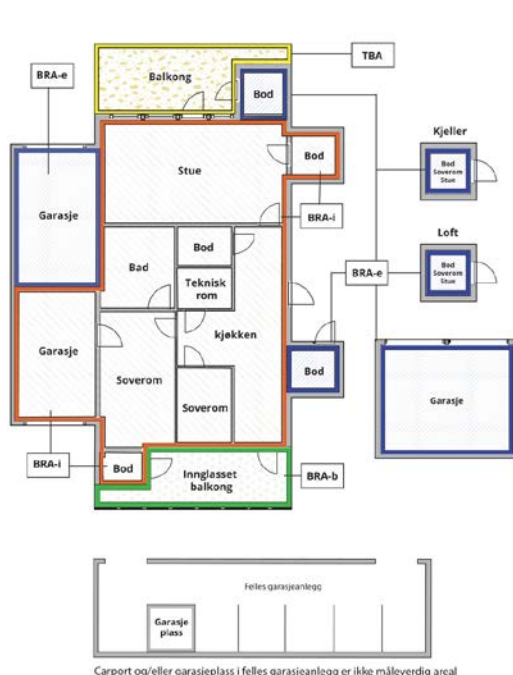
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		2		2	
Etasje	48			48	9
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>10</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod - 2.2m2	
Etasje	Entré - 4.8m2, bad - 3.8m2, kjøkken - 5.7m2, stue - 19.4m2, soverom - 12.2m2		
Kjeller		Bod - 4m2, bod - 4.2m2	

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	403		0	1552.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bendixens vei 6

### Hjemmelshaver

Minde Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
942553447		Obos Eiendomsforvaltning AS	Kallestad Samson Bjørke

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

22

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bendixens vei 6 ligger sentralt til på Kronstad i Bergen, i et etablert boligområde med variert bebyggelse bestående av både leilighetsbygg og småhus. Området har kort avstand til viktige knutepunkter i byen.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Bybanestopp på Kronstad og gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### 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
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Samson Børke Kallestad

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bendixens vei 6

5063 BERGEN

4601-160/403/0/0



## 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Arna og Østerøy VVS, Damsgård Byggservice AS, Bergen Elektro AS, Bergen Murpartner AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad i 2010. Dokumentasjon på arbeid fra diverse fakturaer.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Sprekk i glasset i vinduet på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Jostein Garnes AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av selve glasset i ruten på badet. Dekket av borettslag.

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Varme AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av ny peis. Dokumentasjon i form av pristilbud og faktura. Kontrollert av kommunen ved installasjon.

---

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

♦ **Ja**

Jeg har opplevd et par ganger på vinteren (Ved veldig kalde temperaturer) at sikringen går på grunn av høy effekt på komponenter i det elektriske anlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppheng av ny lamper i stue, kjøkken og soverom. Arbeidet ble utført av erfaren håndverker.

---

## 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**

Tilstandsrapport fra 13.04.2024. Gjennomført av norsk takst, Lund takstingeniør

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.

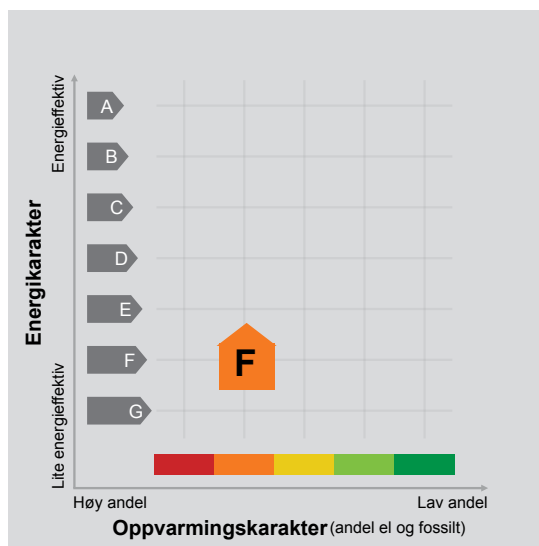
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

# ENERGIATTEST

Adresse	Bendixens vei 6
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	403
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139233999
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	6fd45713-8eb4-41d7-b8e8-350c4b69732f
Dato	08.04.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Fyr riktig med ved

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	48
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bendixens vei 6  
Postnummer: 5063  
Sted: BERGEN  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: H0303  
Dato: 08.04.2024 17:45:32  
Energi merkenummer: 6fd45713-8eb4-41d7-b8e8-350c4b69732f

Kommunennummer: 4601  
Gårdsnummer: 160  
Bruksnummer: 403  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 139233999

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# ORDENSREGLER FOR MINDE BORETTSLAG

*Ordensreglene er endret og vedtatt i styremøte 19.oktober 2023.*

## **1. RO OG ORDEN**

Alle som bor/oppholder seg i borettslaget skal bidra til ro og orden, og de plikter å følge de ordensregler som styret har fastsatt.

Etter klokken 22.00 skal det være ro i laget.

Gatedørene og kjellerdørene skal til enhver tid være låst.

## **2. LUFTING AV TØY**

Banking/risting av sengetøy, tepper eller lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger.

## **3. GRILLING**

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

## **4. VENTILATOR**

Det er ikke tillatt å koble egne avtrekk til leilighetens ventiler i yttervegg. Ventilator med kullfilter må benyttes.

## **5. VVS**

Vaskemaskin eller oppvaskmaskin, som plasseres i rom uten sluk, skal være utstyrt med aqua-stop eller annen godkjent sikring. Beboerne kan bli gjort økonomisk ansvarlig for lekkasjeskade som skyldes mangler ved sikring eller bruk.

## **6. OPPBEVARING**

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, sportsutstyr eller lignende i inngangsparti og trappeoppganger. Klær og sko/støvler skal heller ikke oppbevares på gangen.

Barnevogner må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel i gangen.

Fellesarealet på loft og i kjeller skal ikke brukes til oppbevaring av møbler og utstyr over lengre tid uten etter avtale med styret.

Det er ikke tillatt å oppbevare særlig brennbart materiale i kjeller eller på loft.

Bodene i kjeller og på loft skal være merket og låst.

## **7. HÅNDBTERING AV AVFALL**

Der er lagt til rette for sortering av papp/papir i laget. Det er egne beholdere for dette. Restavfallet (husholdningsavfall) skal pakkes forsvarlig og bringes til anvist beholder.

Alt annet avfall må den enkelte beboer selv sørge for å bli kvitt.

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for annet avfall som hensettes på boss plassene.

## **8. BRUK AV FELLESVASKEKJELLERE**

Lagets fellesvaskekjellere kan benyttes mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 alle dager.

Ved bruk av fellesmaskin skal klærne tas ut av maskinen snarest mulig etter vask. Fellesvaskekjellerne skal kun brukes til vask av klær som tilhører beboerne i Minde Borettslag.

Beboerne er ansvarlige for renhold av fellesvaskekjellerne.

## **9. PARKERING**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser, og beboere og besøkende er derfor henvist til å parkere langs offentlig vei.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene i Bendixens vei. Biler parkert her vil kunne bli tauet bort for eiers regning og risiko.

## **10. DYREHOLD**

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget, men dersom dyret er til sjenanse for noen av beboerne kan styret pålegge eieren å kvitte seg med dyret.

I laget er det båndtvang for hund. Ekskrementer som hunden legger fra seg skal fjernes omgående.

## **11. FASADE OG BALKONGER**

Det er ikke tillatt å montere antenne, markise, altanskjermer, varmepumpe eller lignende på borettslagets bygninger eller eiendom uten skriftlig tillatelse fra styret.

Endringer på balkongens overflater (altanfront, gulv, sidevegg, skillevegg o.l.) kan kun skje etter samtykke fra styret. Det er tillatt å legge løst dekke i henhold til entreprenørens anbefaling, men gulv kan ikke være høyere enn 5 cm totalt.

Blomsterpotter eller lignende skal ikke plasseres oppå eller festes på altanfront.

## **12. SKADE/ERSTATING**

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade han selv eller noen i hans husstand (eventuelt andre brukere av boligen) forvolder på borettslagets eiendom.

## **13. TELENOR UTSTYR SOM TILHØRER LEILIGHETEN**

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om levering av bredbånd og Kabel-tv. I den forbindelse følger det med utstyr som tilhører leiligheten og som skal stå igjen ved flytting. Dette gjelder modem, ruter og dekoder med tilhørende kabler og fjernkontroll.

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for utstyr som forsvinner fra leiligheten.

## **14. SFTY UTSTYR SOM TILHØRER LEILIGHETEN**

Borettslaget har avtale med SFTY tilknyttet brannsikring. I den avtalen følger det med utstyr som tilhører leiligheten og som til enhver tid skal være tilkoblet. Dette gjelder røykvarsler (de største andelene har 2) og vannsensor med sensorkabel. Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig dersom utstyr forsvinner eller for skader dersom utstyret ikke brukes slik de skal.

Beboer er ansvarlig for å jevnlig sjekke at røyksensorene er plassert i tak der de ble installert av SFTY, og at vannsensor med sensorkabel er plassert under vask på kjøkkenet.

Ved oppussing må sensorene i taket dekkes til i de perioder der det er mye støv i rommene de er plasserte. NB! Husk å fjerne tildekkingen når støvet har lagt seg.

Husk å ta vare på vannsensor og få den montert på nytt dersom benkeskapet under vasken byttes.

## **15. BRANNUSTYR SOM TILHØRER LEILIGHETEN**

Alle andeler har brannslukkingsapparat i leiligheten som er utdelt av borettslaget, apparatet må snus ca. hvert halvår, og skal til enhver tid befinne seg i leiligheten. Unntak gjelder når styret melder om at det er tid for å bytte, at den må settes i oppgangen for service eller ved brann.

De andelene som har branntau (loftsleilighetene) og de som har tilgang til brannstige må jevnlig sjekke at branntau er plassert på riktig sted, samt at brannstigen virker.

# Protokoll til årsmøte 2025 for MINDE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 942553447

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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.

Forslag til vedtak:

Marit Mork er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Morten Lamberg Grinde og Monika Hostad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

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: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. 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: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.250,-.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 165.250,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling lenger bak i rapporten.

### Styreleder (A) (2 år)

Følgende ble valgt:

Marit Mork (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Mork

### Styremedlem (B) (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan H. Sunde (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan H. Sunde

### Styremedlem (C) (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Glittenberg (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henrik Glittenberg

#### **Varamedlem (D) (1 år)**

Følgende ble valgt:

Øystein R. Eriksen (13 stemmer)

Sven Alexander Gustavsen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein R. Eriksen

Sven Alexander Gustavsen

#### **Valgkomité (E) (1 år)**

Følgende ble valgt:

Edgar Henriksen (14 stemmer)

Mari I. H. Nesse (14 stemmer)

Emil Ullern (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Edgar Henriksen

Mari I. H. Nesse

Emil Ullern

### **7. 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:

Jan H. Sunde (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan H. Sunde

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Monica Hostad (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Monica Hostad

Protokollen er signert av:

Møteleder - Marit Mork /s/

Protokollvitner - Morten Lamberg Grinde /s/ og Monika Hostad /s/



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6160

MINDE BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i MINDE BORETTSLAG

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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6160>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i MINDE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Marit Mork er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Morten Lamberg Grinde og Monika Hostad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## 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. Innkalling GF 2025 - vibbo.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.250,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 165.250,-

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling lenger bak i rapporten.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder (a)** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder (a):

- Marit Mork  
Schweigårds vei 31 (gjenvalg)

**Valg av 1 styremedlem (b)** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (b):

- Jan H. Sunde  
Schweigårds vei 33 (gjenvalg)

**Valg av 1 styremedlem (c)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (c):

- Henrik Glittenberg  
Bendixens vei 8 (ny)

**Valg av 2 varamedlem (d)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (d):

- Øystein R. Eriksen  
Schweigårds vei 31 (gjenvalg)
- Sven Alexander Gustavsen  
Bendixens vei 4 (gjenvalg)

**Valg av 3 valgkomité (e)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité (e):

- Edgar Henriksen  
Schweigårds vei 27 (gjenvalg)
- Emil Ullern  
Schweigårds vei 33 (ny)
- Mari I. H. Nesse  
Schweigårds vei 33 (gjenvalg)

---

Sak 7

## **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:

- Jan H. Sunde  
Schweigårds vei 31 (gjenvalg)

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Hostad  
Fridalsveien 20A (ny)
-

## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Minde Borettslag  
avholdes digitalt, stemmeperiode mandag 5. mai 2025 kl. 09:00 til torsdag 8. mai kl. 09:00.

---

Til behandling foreligger:

1. VALG AV MØTELEDER
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLING
4. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2024
  - A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
5. FASTSETTELSE AV HONORARER
6. VALG AV TILLITSVALGTE
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
  - D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - E) Valg av valgkomité for 1 år
7. VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING
  - A) Valg av delegat for 1 år
  - B) Valg av varadelegat for 1 år

Bergen, 24.04.2025

Styret i Minde Borettslag

Marit Mork /s/  
Styreleder

Jan H. Sunde /s/  
Nestleder

Adina B. Larsen /s/  
Sekretær

Ana Maria Pop /s/  
Styremedlem

Kaj Myklatun /s/  
Styremedlem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 14.05.2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Mork	Schweigårds vei 31
Nestleder	Jan Henry Sunde	Schweigårds vei 33
Styremedlem/sekretær	Adina Bo Larsen	Inndalsveien 106
Styremedlem	Ana Maria Pop	Fridalsveien 20A
Styremedlem	Kaj Myklatun	Bendixens vei 8
Varamedlem 1	Sven Alexander Gustavsen	Bendixens vei 4
Varamedlem 2	Øystein R. Eriksen	Schweigårds vei 31

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jan Henry Sunde	Schweigårds vei 33
Varadelegert	Marit Mork	Schweigårds vei 31

### Valgkomiteen

Mari I. H. Nesse	Schweigårds vei 33
Monica Hostad	Fridalsveien 20A
Edgard Henriksen	Schweigårds vei 27

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [post@mindebrl.no](mailto:post@mindebrl.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Samt årsoppgaven tilknyttet din bolig.

### Generelle opplysninger om Minde Borettslag

Borettslaget består av 58 andelseiligheter, 6 garasjer, 4 parkeringsplasser samt øvrige utearealer.

Minde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942553447, og ligger i Bergen kommune med følgende adresser:

- Inndalsveien 106
- Fridalsveien 20 A, B og C
- Bendixens vei 4-8
- Schweigårds vei 27-33

Gårdsnummer: 160

Bruksnummer: 374, 403, 431, 436

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Minde Borettslag 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.

#### **MØTER/KURS/INFORMASJON**

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter. Varamedlemmene har vært innkalt til samtlige styremøter, og følgelig har 3 kvinner og 4 menn hatt møterett gjeldende fra 14.05.2024.

Styret har ikke vært representert på webinarer, kurs og konferanser i perioden fra forrige generalforsamling. Det er sendt ut 11 nyheter via Vibbo, informasjonsskriv, mailer og oppslag siden forrige generalforsamling, inkludert generalforsamlingsprotokoller.

Styret vedtok i 2021 å gå over til kun å benytte elektronisk kommunikasjon, dvs e-post, SMS og Vibbo.

Styret har hatt løpende kontakt med forretningsfører i OBOS Stor-Bergen.

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret i Gjensidige.

#### **SALG/BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)**

5 andeler (leiligheter) er solgt i siste periode – ned fra 8 foregående periode.

Styret har mottatt og godkjent 1 søknad om bruksoverlating i siste periode. Det er godkjent ny beboer i 2 av kommunens leiligheter.

#### **NYE/REVIDERTE AVTALER**

##### **A. Lån (Handelsbanken)**

Det har vært 1 renteøkning i perioden, og styret reforhandlet renten med påfølgende rentenedgang i november 2024. Gjeldende rente på lånene er nominell rente 5.59 % p.a. med effektiv rente 5.72 % p.a. gjeldende fra 01.11.2024.

Innkrevning tilknyttet altanlånet ble økt med tilnærmet 6% pr mnd (tilvarende ca kr 70) gjeldende fra 01.10.2024, samt nedjustert med tilnærmet 7.2 % pr måned (tilsvarende ca. 88 kr) gjeldende fra 01.01.2025 grunnet renteøkningene på tampen av 2023 og begynnelsen av 2024.

Innkrevning tilknyttet felleskostnadene ble økt med 5 % gjeldende fra 01.01.2025 grunnet økte driftskostnader tilknyttet blant annet forsikring og kommunale avgifter.

### **B. Kollektiv avtale om bredbånd og kabel-TV (Telenor)**

Styret inngikk i desember 2024 avtale med Telenor om endring fra kollektiv avtale om Komplet 50 til kollektiv avtale om Frihet M gjeldende fra 30.01.2025. Dette inkluderer en økning fra 50Mbps til 100Mbps samt større frihet slik at samtlige kan velge selv om hvordan de ønsker å bygge sammen sitt abonnement.

Hver andel har:

- 260 poeng til å velge det som passer den enkelte
- Modem
- Bredbåndsruter
- TV-boks (T-We II) med opptaker

Samtlige andeler skal ha alt utstyret uavhengig av hva en velger å benytte seg av i avtalen. Utstyret følger leiligheten og skal derfor stå igjen ved flytting til neste andelseier/beboer, og åpner opp for at en til enhver tid enkelt kan velge om en ønsker å benytte utstyret eller ikke ved å justere innstillingene.

Dersom noen mangler utstyr, må de kontakte Telenor for tilsendelse av utstyr.

Ved oppstart av avtalen er de 260 poengene forhåndsvalgt til bredbåndshastighet 100 Mbps, T-We Basis og et startoppsett med de mest populære kanalene. Dette er tilsvarende som den gamle avtalen, dog med økt hastighet og lavere pris for ytterligere hastighetsøkning.

Denne avtalen er en forbedring for samtlige andeler, der beboeren selv kan velge å benytte poengene til å endre bredbåndshastighet og/eller T-We innhold.

Denne endringen medførte at innkrevingen ble senket med kr 54 gjeldende fra 01.04.2025.

### **OPPGRADERINGER OG VEDLIKEHOLD**

#### **A. Garasjene ved Bendixens vei 4**

Arbeidet med å få rammetillatelse til å rive og bygge nye garasjer og sykkelparkering ble slutført i 2020. Der tillatelse til tiltak med ansvarsrett datert 17.04.2020 ble mottatt med frist for oppstart innen 17.04.2023.

Tillatelsen inkluderer å rive gammel garasje på ca 79m<sup>2</sup> og bygge ny på 166m<sup>2</sup> med plass til fire biler, sykkelparkeringsplasser og oppbevaringssted for bosspann mot nordvestlig del av tomten. Tillatelsen er gitt på vilkår om at det tilrettelegges for lading av elbiler, samt at garasjen utformes med skifertekket saltak og et muruttrykk der dette er mulig.

Arbeidet ble utført av Årstad Bygg AS med underleverandører, og ble gjennomført i faser.

Her er noen av hovedpunktene på hva som er utført:

1. Ta ned og lagre gammel skifer for gjenbruk på ny garasje
2. Rive de gamle garasjene og bygge ny med mur uttrykk
3. Tilrettelegging for lading av elbil
4. Legge skifertak
5. Sette opp innvendige skillevegger og oppheng til sykkelparkering
6. Montere garasjeporter



Garasjene ble revet i februar 2023 og arbeidet med grunnarbeider og bygging av det nye garasjeanlegget ble hovedsakelig utført i løpet av 2023. Skifertaket ble lagt våren 2024, og resten ble utført høsten 2024.

Midlertidig brukstillatelser ble mottatt i desember 2023 og garasjene ble tatt i bruk i midten av januar 2024. Alle fire plassene ble utleid med rabatt frem til ferdigstillelse høsten 2024.

### **B. Uteområdet rundt Bendixens vei 4-8**

Høsten 2022 ble arbeidet med uteområdet rundt Bendixens vei 4-8 startet. Arbeidet er omfattende og utføres derfor i faser.

Fase 2 av dette arbeidet som bestod av å så plen inklusivt oppføring av rekkverk på muren mellom innkjørselen og lavblokken ble utført av Gravdal Hageanlegg i løpet av 2023.

Siste fase av dette arbeidet som består av å legge ned skifter langs hovedinngangene samt utlegging av tråkkheller på plenen mot Bendixens vei, er planlagt å utføre i løpet av 2026/2027.

## **DIVERSE SAKER**

### **A. Varmtvannsberedere**

Det ble høsten 2021 gjennomført en våtromskontroll. I den forbindelse ble det også sjekket status/alder på varmtvannsberedere. Det viste seg at det var flere varmtvannsberedere som hadde passert anbefalt brukstid fra forsikringselskapet eller der produksjonsår er ukjent, og som burde skiftes eller sjekkes snarest. Det er fortsatt noen utestående der andelseier jobber med å få skiftet/sjekket disse. Det er også noen som måtte skiftes i løpet av 2023. Styret følger opp disse.

### **B. Varmepumpe**

De ble mottatt og godkjent 1 søknad om montering av varmpumpe i perioden.

### **C. Vibbo**

Loverket ble i 2021 endret slik at en gikk fra krav til samtykke om elektronisk kommunikasjon til at hver enkelt som ikke ønsker elektronisk kommunikasjon må reservere seg. Styret har i den forbindelse tatt i bruk Vibbo.no for formidling av nyheter, oppslag, inklusiv kommunikasjon med beboere/andelseierne.

Styret oppfordrer alle til å laste ned og ta i bruk Vibbo-appen.

### **D. Hjemmesiden**

Borettslagets hjemmeside ble lansert på generalforsamlingen 2016. Der er det mulig å melde seg på elektronisk nyhetsbrev, finne informasjon om borettslaget, informasjon som er gitt ut til beboerne, samt praktisk informasjon og lover og regler.



## HMS/INTERNKONTROLL

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

HMS er punkt på dagsorden til de fleste styremøter.

Styret har

- sørget for utskifting av samtlige røykvarslere på fellesarealer og i andelene samt byttet over til ny sikkerhetsløsning fra Sfty med sentral for overvåking i tilfelle brann
- gjennomgått sjekkliste for brannsikkerhet, rømningsveier, slukkeutstyr m.m.
- sendt orientering om HMS, «Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) – inklusivt oppdatert branninstruks og «Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten» til samtlige andeler.

### Sikkerhetsløsning

Sikkerhetsløsning fra Sfty som inkluderte røyksensorer på samtlige fellesområder og andeler samt vannsensorer i samtlige andeler ble montert i november 2021. Borettslaget har serviceavtale med Sfty som inkluderer årlig batteriskifte. Dette ble utført tirsdag 5. november 2024.

### GDPR

GDPR ble innført i løpet av 2018 og er noe styret må forholde seg til. I første runde er det kartlagt og vurdert av styret og OBOS at styret har lov til å inneha nødvendig informasjon om andelseierne og beboerne for å ivareta drift av borettslaget. Styret besitter for øvrig ikke noe som anses å være sensitive opplysninger om beboerne eller andelseierne som krever særskilte tiltak. Styret jobber videre med å følge opp dette nye reglementet i 2025.

## PLANLAGTE OPPGAVER

### A. Uteområdene

Uteområdene rundt samtlige hus i laget har hatt behov for oppgradering for å bedre trivselen og øke bruken av disse. Dette arbeidet er påbegynt, og styret har sammen med landskapsarkitekt fått utarbeidet en utomhusplan som legges til grunn for videre arbeid.

Arbeidet rundt Inndalsveien 106 og Fridalsveien 20A-C er fullført. Arbeidet rundt Schweigårds vei 27-33 og Bendixens vei 4-8 er i gang, men det gjenstår fortsatt noe arbeid før alt er ferdigstilt:

- Fremsiden mot gaten i Bendixens vei 4-8 – utlegging av tråkkheller
- Utbedring inngangssiden Bendixens vei 4-8 – nedlegging av skifer
- Grøntområde mellom lavblokkene
- Gjerde langs inngangssiden Schweigårds vei 27-33.

Arbeidet vil fortsette i løpet av 2026/2027.

### B. Bunnledning

Bunnledningene i Bendixens vei er planlagt utbedret i tråd med anbefalinger fra fagfolk i løpet av 2025/2026.

### C. Elbillading i Inndalsveien og Fridalsveien

Det er ikke tilstrekkelig strøm i hovedinntaket verken i Inndalsveien eller Fridalsveien til å opprette ladepunkter til elbil. Styret jobber derfor videre med fagfolk for å finne løsning for å tilrettelegge for elbillading tilknyttet parkeringsplassene i Inndalsveien 106 og Fridalsveien 20A-C.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

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

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Budsjettet skal ikke vedtas. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Lån**

Minde Borettslag har to lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene, justering av altanlånet med -7,2%, gjeldende fra 01.01.2025.

Styret vil planlegge vedlikeholdet som utføres i løpet av 2025 slik at borettslagets disponible midler er positive ved årets slutt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bergen, 24.04.2025

Styret i Minde Borettslag

Marit Mork /s/  
Styreleder

Jan H. Sunde /s/  
Nestleder

Adina B. Larsen /s/  
Sekretær

Ana Maria Pop /s/  
Styremedlem

Kaj Myklatun /s/  
Styremedlem

Til generalforsamlingen i Minde Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Minde Borettslag** som viser et overskudd på kr 909.168. 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 regnskapskikk 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen  
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.

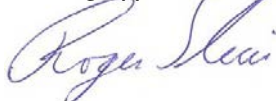
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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 24.04.2025

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

**MINDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 942 553 447, KUNDENR. 6160**

**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 fratrukket 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>827 830</b>	<b>2 660 598</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		909 168	794 245
Tilbakeføring av avskrivning	14	133 967	103 081
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-640 560	-2 473 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-469 746	-255 724
Innsk. øremerk. bankkto		-493	-420
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-67 664</b>	<b>-1 832 768</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>760 165</b>	<b>827 830</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		794 839	949 829
Kortsiktig gjeld		-34 674	-121 999
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>760 165</b>	<b>827 830</b>

**MINDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 942 553 447, KUNDENR. 6160**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 231 646	3 883 600	4 222 000	4 408 416
Andre inntekter	3	2 000	55 241	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 233 646</b>	<b>3 938 841</b>	<b>4 222 000</b>	<b>4 408 416</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 180	-25 538	-25 500	-26 000
Styrehonorar	5	-181 250	-166 000	-180 000	-181 000
Avskrivninger	14	-133 967	-103 081	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 914	-8 459	-9 500	-10 000
Andre honorarer		-8 750	-15 125	0	0
Forretningsførerhonorar		-129 200	-122 695	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-65 589	-5 460	-25 000	-24 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	8	-173 603	-316 090	-700 000	-703 000
Forsikringer		-300 447	-263 215	-289 500	-347 000
Kommunale avgifter	9	-675 560	-630 724	-677 960	-757 000
Energi/fyring		-73 288	-94 454	-120 000	-64 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 543	-329 923	-330 000	-343 000
Andre driftskostnader	10	-334 632	-372 389	-339 350	-351 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 482 523</b>	<b>-2 464 753</b>	<b>-2 838 410</b>	<b>-2 954 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 751 123</b>	<b>1 474 088</b>	<b>1 383 590</b>	<b>1 453 816</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 545	66 969	26 000	26 000
Finanskostnader	12	-882 500	-746 812	-851 800	-864 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-841 955</b>	<b>-679 843</b>	<b>-825 800</b>	<b>-838 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>909 168</b>	<b>794 245</b>	<b>557 790</b>	<b>615 816</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		909 168	794 245		

**MINDE BORETTSLAG**  
ORG.NR. 942 553 447, KUNDENR. 6160

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 344 456	20 344 456
Andre varige driftsmidler	14	2 877 463	2 370 870
Miljøbankkonto, øremerket		25 711	12 858
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 247 630</b>	<b>22 728 184</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 388
Forskuddsbetalte kostnader		183 034	174 010
Andre kortsiktige fordringer	15	128	11 249
Driftskonto OBOS-banken		362 422	122 081
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 300	3 047
Sparekonto OBOS-banken		246 956	638 055
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>794 839</b>	<b>949 829</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 042 470</b>	<b>23 678 013</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 58 * 100		5 800	5 800
Udekket tap	16	-2 335 049	-3 244 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 329 249</b>	<b>-3 238 417</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 197 720	15 667 466
Borettsinnskudd	18	11 114 700	11 114 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	24 625	12 265
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 337 045</b>	<b>26 794 431</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		20 074	110 155
Skyldige offentlige avgifter	20	3 090	3 981
Påløpte renter		4 642	4 713
Annen kortsiktig gjeld	21	6 869	3 150
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 674</b>	<b>121 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 042 470</b>	<b>23 678 013</b>
Pantstillelse	22	31 114 700	31 114 700
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.04.2025

Styret i Minde Borettslag

Marit Mork /s/  
Styreleder

Jan H. Sunde /s/  
Nestleder

Adina B. Larsen /s/  
Sekretær

Ana Maria Pop /s/  
Styremedlem

Kaj Myklatun /s/  
Styremedlem

**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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 153 600
Lån/Renter	531 969
Kabel-TV	349 798
Felleskostnader	139 200
Garasjeleie	52 200
Parkeringsleie	17 600
Avregning altanlån	-11 121
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 233 246</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 231 646</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-600
Arbeidsgiveravgift	-27 580
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 180</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 181 250.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 914.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 750
OBOS Prosjekt AS	-51 060
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 279
Andre konsulenthonorarer	-1 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-65 589</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 459
Drift/vedlikehold elektro	-1 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-243
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 062
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 452
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-173 603</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-149 568
Vann- og avløpsavgift	-327 889
Feieavgift	-23 925
Renovasjonsavgift	-174 179
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-675 560</b>

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

Container	-15 864
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 520
Driftsmateriell	-1 020
Lyspærer og sikringer	-819
Vaktmestertjenester	-48 855
Vakthold	-3 984
Renhold ved firmaer	-101 520
Snørydding	-63 227
Gressklipping	-28 060
Andre fremmede tjenester	-36 607
Kontor- og datarekvisita	-502
Andre kontorkostnader	-1 091
Bank- og kortgebyr	-2 563
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-334 632</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 652
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 394
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 499
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 545</b>

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

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-362 857
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-519 643
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-882 500</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Bygninger/ Tomt, Kostpris/ bokført verdi 1987	14 634 737
Balkonger, tilgang 2015-2016	4 274 200
Ny andel, Kostpris/bokført verdi 2018	826 277
Ny andel, Kostpris/bokført verdi 2021	609 242
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 344 456</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.160/bnr.374 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Porttelefon			
Tilgang 2001	63		
Tilgang 2013	79 318		
Tilgang 2014	144 956		
Avskrevet tidligere	-224 335		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2023	2 473 950		
Tilgang 2024	516 331		
Avskrevet tidligere	-103 081		
Avskrevet i år	-129 826		2 757 375
Port			
Tilgang 2024	124 229		
Avskrevet i år	-4 141		120 088
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2 877 463</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-133 967</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

FINANS			128
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>128</b>

**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 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-6 004 525	
Økning 2016	-1 995 475	
Nedbetalt tidligere	1 572 743	
Nedbetalt i år	158 060	
		-6 269 197

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-11 320 000	
Nedbetalt tidligere	2 079 791	
Nedbetalt i år	311 686	
		-8 928 523

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-15 197 720</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig borettsinnskudd	-10 741 700	
Borettsinnskudd leilighet nr. 57, opprettet i 2018 (solgt 2019)	-186 500	
Borettsinnskudd leilighet nr. 58, opprettet i 2021 (solgt 2021)	-186 500	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-11 114 700</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 625	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-24 625</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 300	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-790	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-3 090</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-600	
Midlertidig deposita	-3 150	
Annen kortsiktig gjeld	-3 119	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-6 869</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 114 700
Pantelån	15 197 720
<b>TOTALT</b>	<b>26 312 420</b>

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

Bygninger	20 344 456
Garasjeanlegg	2 757 375
<b>TOTALT</b>	<b>23 101 831</b>

## 5. FASTSETTELSE AV HONORARER

### Styret

Forslag til honorar for styret pr medlem for perioden 2024/2025:

Leder:	Kr. 50.000,-
Nestleder:	Kr. 25.000,-
Sekretær:	Kr. 25.000,-
Øvrige styremedlemmer (1 stk):	Kr. 15.000,-
Varamedlemmer (2 stk):	Kr. 7.500,-

### Møtegodtgjørelse

Møtegodtgjørelse for samtlige møtende styremedlemmer/varamedlemmer: Kr. 750,- pr. møte.

(Alle typer møter, befaringer, kurs og konferanser som styremedlemmer og varamedlemmer deltar på)

Samtlige honorarer er skattepliktige.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE - VALGKOMITEENS INNSTILLING:

### A. Som styreleder for 2 år foreslås

Marit Mork                      Schweigårds vei 31 (gjenvalg)

### B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Jan Henry Sunde              Schweigårds vei 33 (gjenvalg)

### C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Henrik Glittenberg              Bendixens vei 8 (ny)

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Adina B. Larsen              Inndalsveien 106 (sekretær)  
Ana Maria Pop              Fridalsveien 20A (styremedlem)

### D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sven Alexander Gustavsven      Bendixens vei 4 (gjenvalg)
2. Øystein R. Eriksen              Schweigårds vei 31 (gjenvalg)

### E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mari I. H. Nesse              Schweigårds vei 33 (gjenvalg)  
Edgar Henriksen              Schweigårds vei 27 (gjenvalg)  
Emil Ullern              Schweigårds vei 33 (ny)

## 7. VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING - VALGKOMITEENS INNSTILLING:

### A. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jan Henry Sunde              Schweigårds vei 33

### B. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Monica Hostad              Fridalsveien 20A

I valgkomiteen for Minde Borettslag

Edgar Henriksen, Monica Hostad, Mari I. H. Nesse

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Eksternt selskap ivaretar vaktmestertjenester.

### **Nøkler/skilt**

Rekvisisjon kan bestilles hos styret og navnelapp til ringeklokke bestilles hos styret. Skilt til postkasse bestilles hos Posten.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90407888. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## STYRETS OPPGAVER

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

### **Henvendelser fra beboere:**

Spørsmål om boliger skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

### **Kontakt forretningsfører ved:**

- spørsmål om felleskostnader, purringer, fravikelser mv.
- salg av boligen

I disse tilfellene kan henvendelsen rettes til OBOS eller [www.obos.no](http://www.obos.no)

## 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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 6160 Selskapsnavn: MINDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Marit Mork er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Morten Lamberg Grinde og Monika Hostad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 165.250,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (A)** (kun 1 skal velges)

Marit Mork

**Styremedlem (B)** (kun 1 skal velges)

Jan H. Sunde

**Styremedlem (C)** (kun 1 skal velges)

Henrik Glittenberg

**Varamedlem (D)** (kun 2 skal velges)

Øystein R. Eriksen

Sven Alexander Gustavsen

**Valgkomité (E)** (kun 3 skal velges)

Edgar Henriksen

Emil Ullern

Mari I. H. Nesse

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Jan H. Sunde

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Monica Hostad



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

# Vedtekter

for **Minde borettslag**, org nr 942 553 447  
tilknyttet OBOS boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 16.03.1987, endret 13.10.2004,  
25.04.2013, 29.04.2015, og 19.05.2020, sist endret 06.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Minde 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 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) I tillegg har boligbyggelaget, staten, en kommune, samt arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) 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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **4. Borettsrett og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettsretten**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, peis/ovner og innvendige flater i boligen.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr han selv har anskaffet - slik som varmepumpe og ventilator.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

I tillegg har andelseier ansvar for reparasjon eller utskifting av utstyr han selv har anskaffet - slik som varmepumpe og ventilator.

(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 insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 følger 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. Styret 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom ikke generalforsamlingen vedtar noe annet ved valgene. 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.

#### **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**

(1) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **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 framtreddende 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 besluttes 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.





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/438/0/0  
Utlistet 03. februar 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260800046	Grunneiendom	0	Ja	402,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">10460000</a>	30	ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.08.1949		10,1 %
<a href="#">16980000</a>	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	<a href="#">201014884</a>	7,1 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">16980000</a>	999 - Unyansert formål	7,1 %

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">16980000</a>		7,1 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY2	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,2 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	23,6 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">560100</a>	30	ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)	3	-
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">64960000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI	3	<a href="#">201533931</a>
<a href="#">61160000</a>	34	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND	3	<a href="#">200904346</a>
<a href="#">62190000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR	3	<a href="#">201123180</a>
<a href="#">560000</a>	30	ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)	3	<a href="#">199938323</a>
<a href="#">20000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
<a href="#">10810001</a>	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
<a href="#">65880000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	3	<a href="#">202220533</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">159/342</a>	139223098-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	14.03.2025	<a href="#">202415874</a>

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 03. februar 2026



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

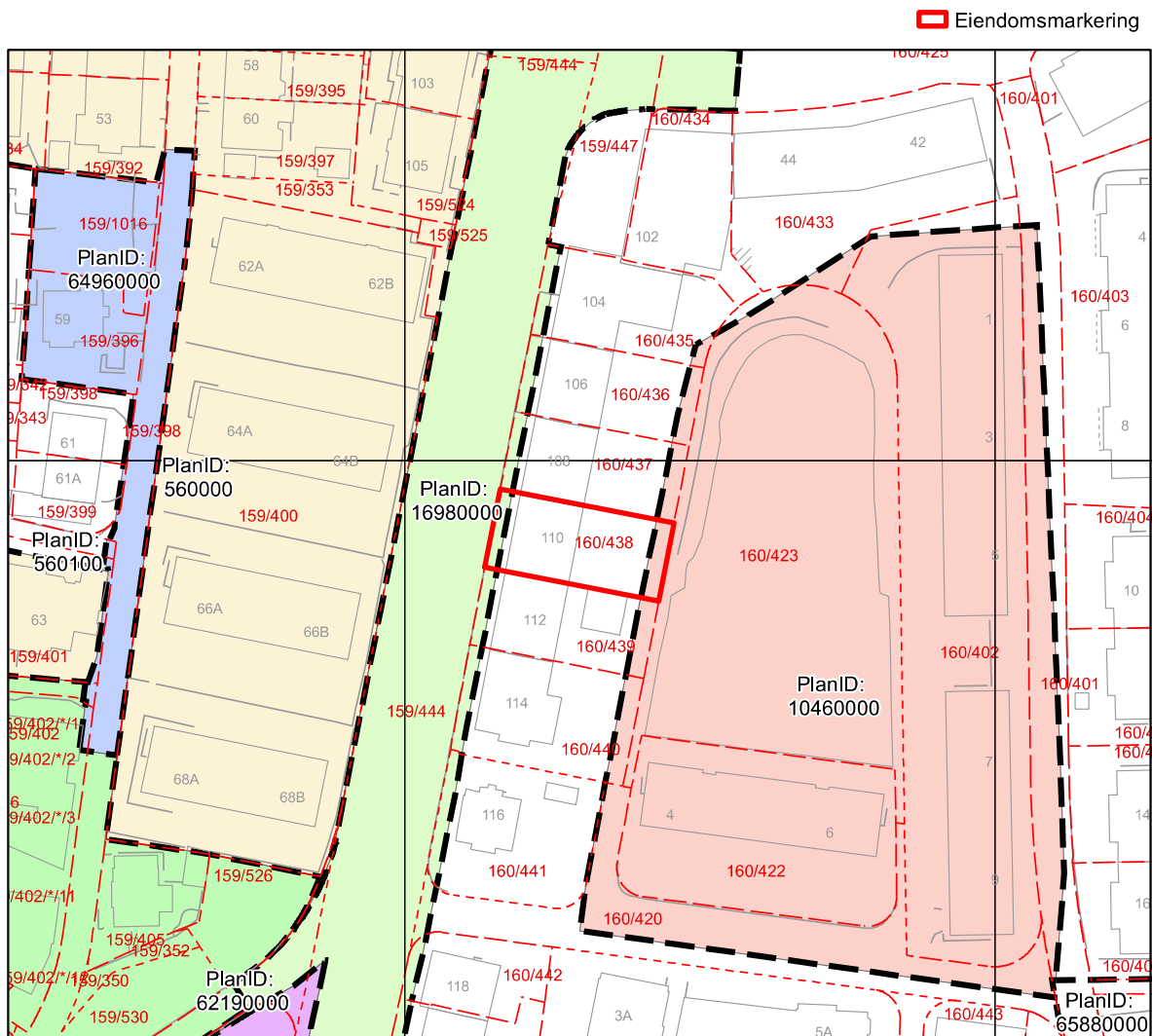
## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000      Gnr/Bnr/Fnr: 160/438/0/0  
Dato: 03.02.2026      Adresse: Inndalsveien 110



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



Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
10460000, 16980000









## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

### Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

### Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan rekkefølgegrense

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense



### Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

### Begrensningsområde gammel lov

-  991 - Formålsrekkefølge

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Sikringsone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense







-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL






-  Kjørevei
-  Gangveg
-  Sporvei / forstadsbane
-  Unyansert formål

### Arealformål PBL §12-5


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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1620 - Gårdsplass

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park



BERGEN  
KOMMUNE

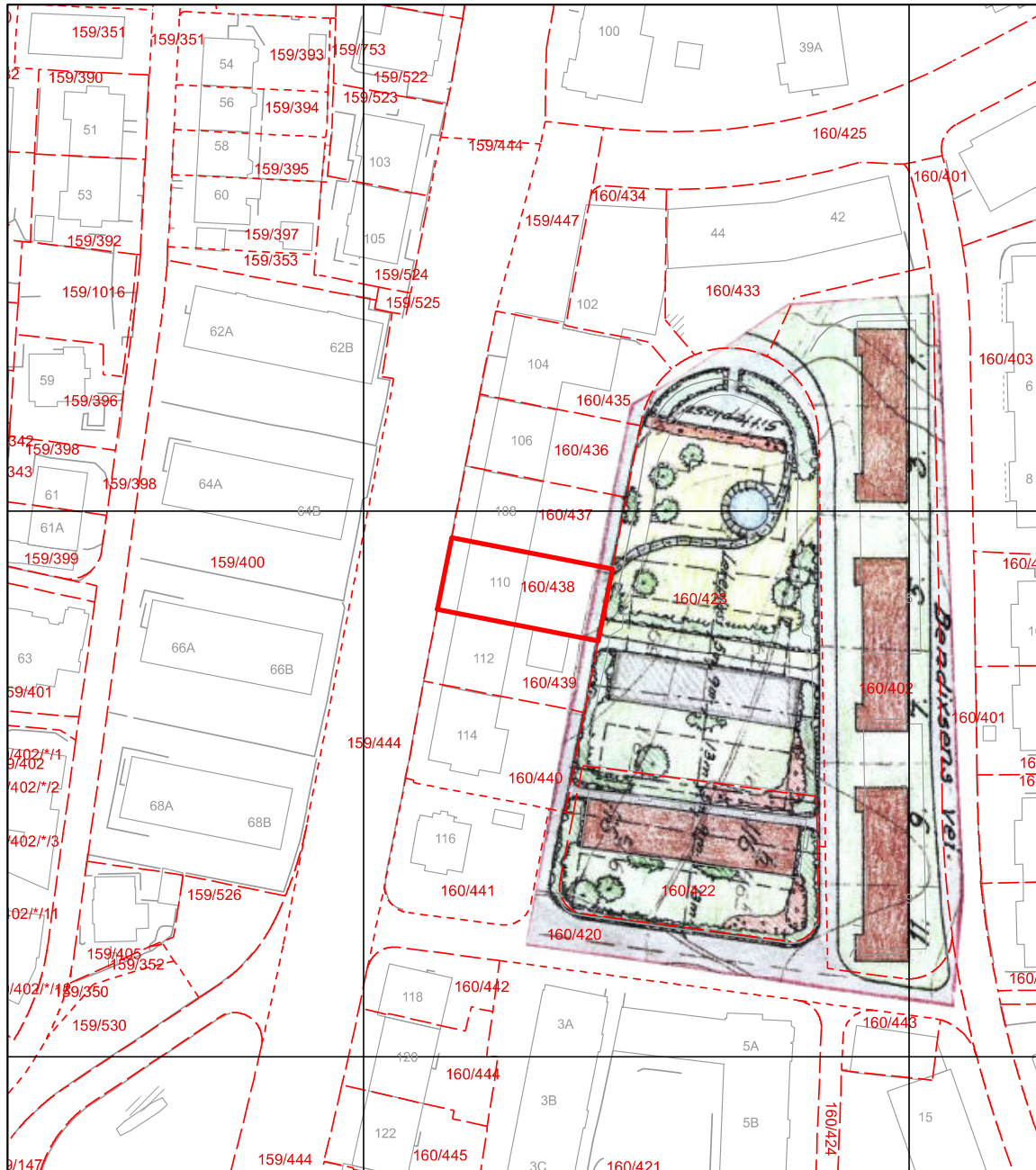
# Reguleringsplan på grunnen

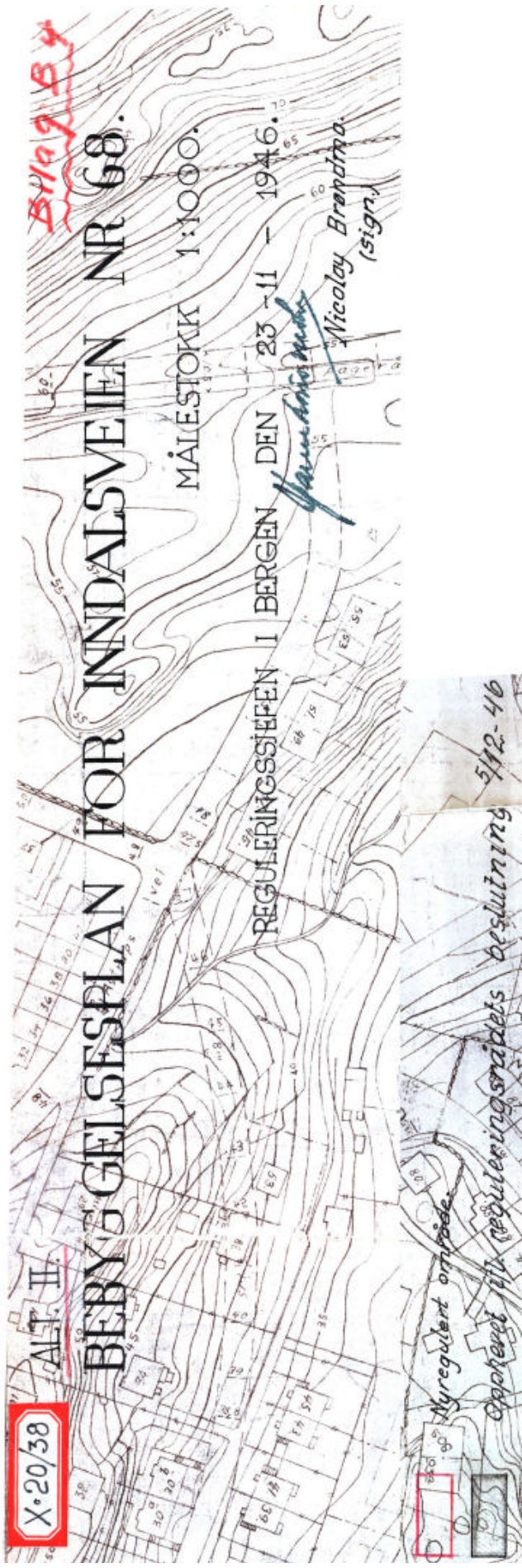
Arealplan-ID: 10460000  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/438/0/0  
Dato: 03.02.2026 Adresse: Inndalsveien 110



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

 Eiendomsmarkering








BERGEN  
KOMMUNE

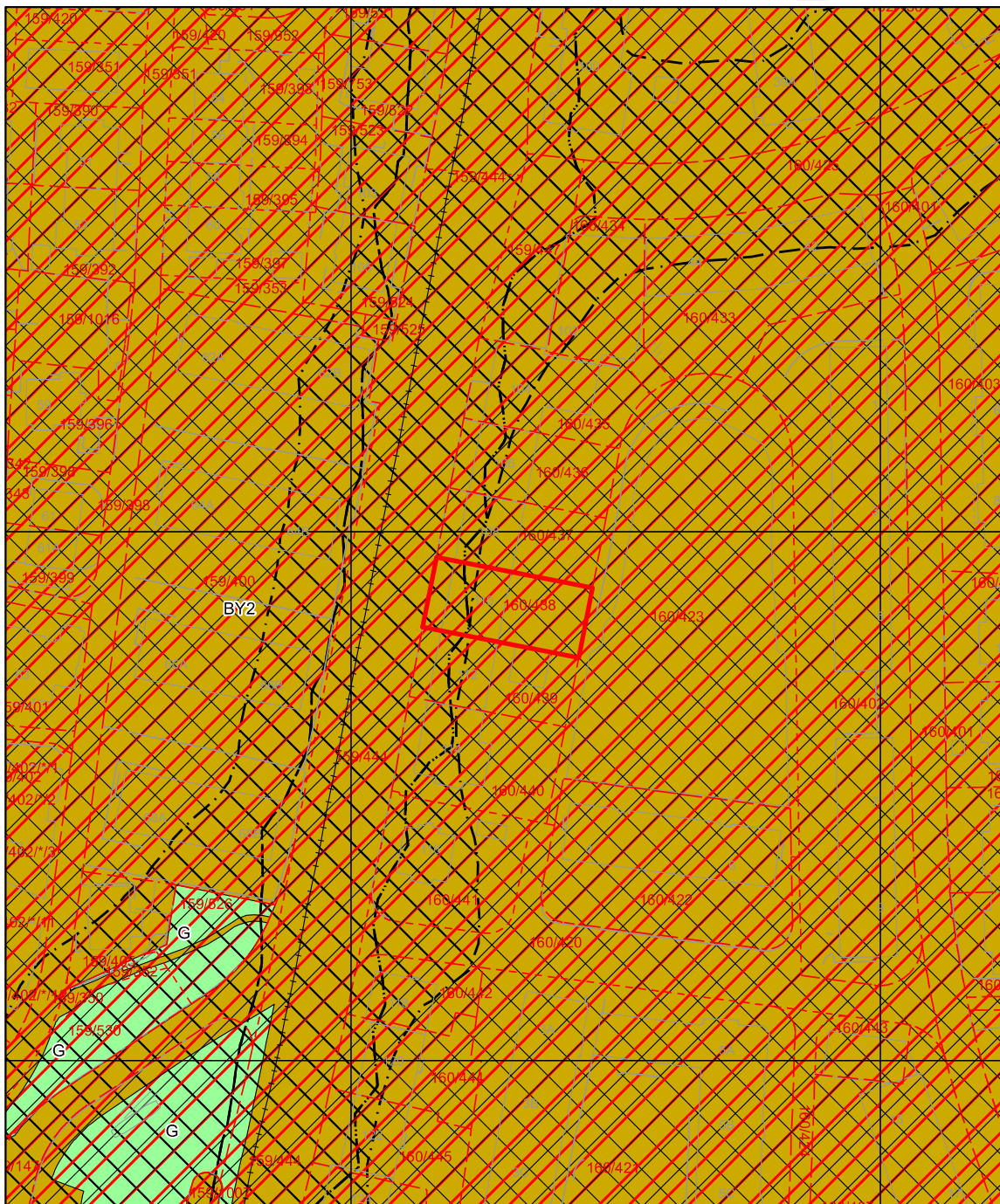
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/438/0/0  
Dato: 03.02.2026 Adresse: Inndalsveien 110



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

 Eiendomsmerking (1)




## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


### KPA2018 Arealformål

#### Samferdselslinjer


 Bybane

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



BERGEN  
KOMMUNE

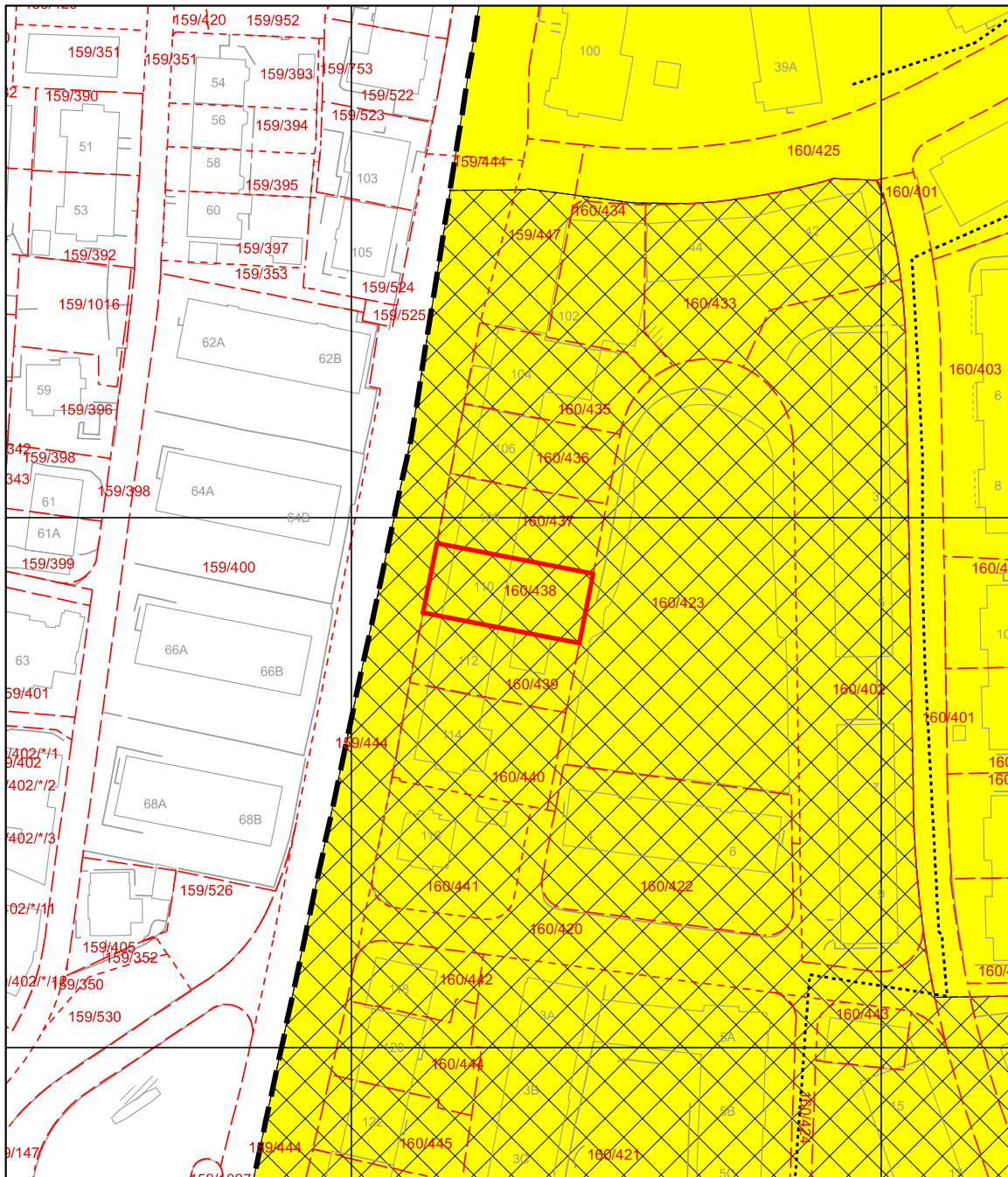
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 9730000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/438/0/0  
Dato: 03.02.2026 Adresse: Inndalsveien 110




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


Eiendomsmerking (1)





## Tegnforklaring for kommunedelplan


 Kommunedelplangrense

**KDP Arealbruk-PBL1985**

 Gangveg

 Boligområde (N)

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

# Nabolagsprofil

Bendixens vei 6 - Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	5 min 0.4 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.6 km
Bergen Flesland	18 min

## Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
NTG Brann Stadion	9 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

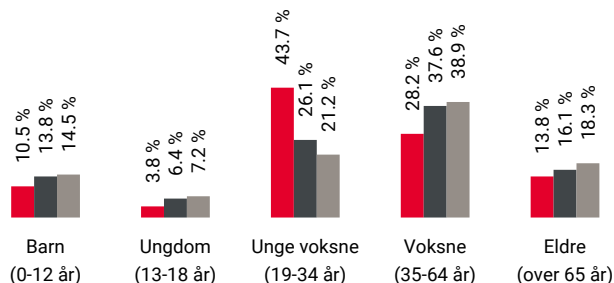
Bra 66/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	5 min 0.4 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Hope	2 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	6 min 0.5 km

## Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



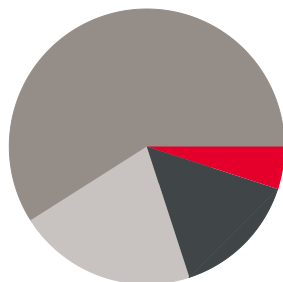
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

## Sport

⚽ Rautjern kunstgressbane	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
⚽ Fridalen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🚴 SATS Wergeland	4 min	🚶
🚴 Sammen Kronstad	15 min	🚶

## Boligmasse

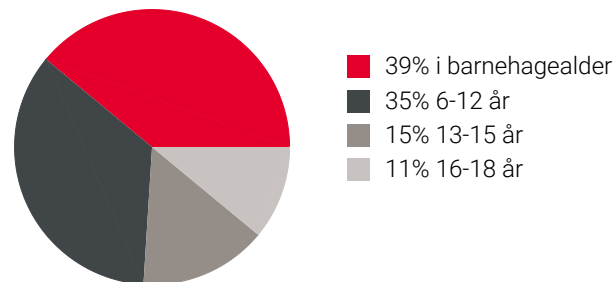


- 5% enebolig
- 15% rekkehus
- 59% blokk
- 21% annet

## Varer/Tjenester

📍 Sletten Shoppingsenter	15 min	🚶
📍 Vitusapotek Minde	6 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

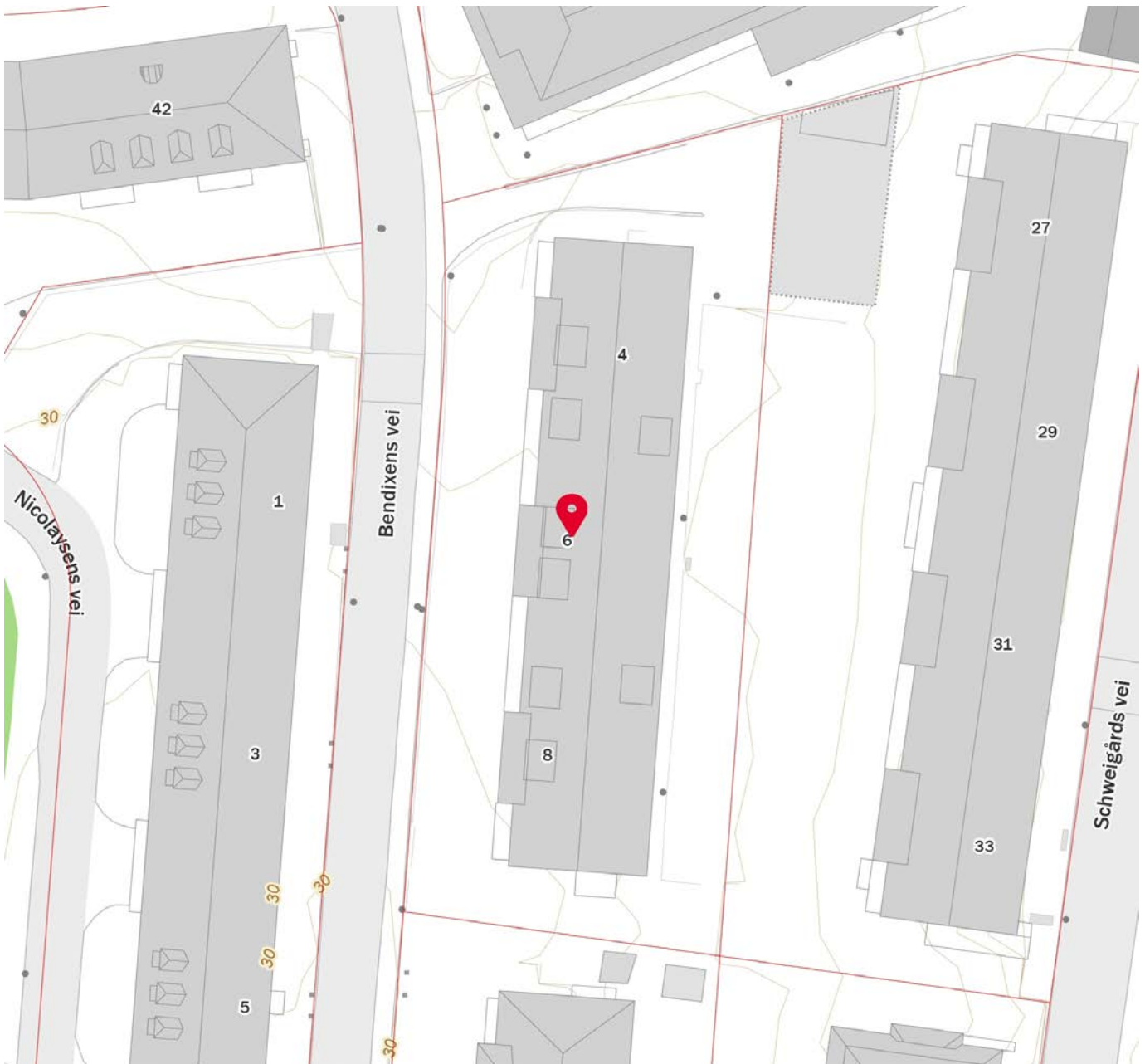


0% 58%

- Minde
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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 overtakelse 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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 overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Bendixens vei 6  
5063 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ola M. Øverland**Telefon:** 958 43 641  
**E-post:** ola.overland@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 viderefordlet 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