



aktiv.

Møllendalsveien 62D, 5009 BERGEN

Strøken & sentral 2-roms (2016)
Kort vei til studier, butikker &
kollektivt. Bal. ventilasjon &
fjernvarme. IN-ordning



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 21 095,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 020 657,-
Felleskostn.: Kr 3 218,-
Selger: Martin Haugen Furunes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 45/45 kvm
Tomtstr.: 3178.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 163, bnr. 602
Snr. 1
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1505250225

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Møllendalsveien 62D! Her bor du nært på sjø og natur, samtidig som du har kort vei til "alt" du trenger i hverdagen. I et moderne bygg fra 2016 ligger alt til rette for en bekymringsfri livsstil.

Kort fortalt:

Kun TG1 og TG0

Kort vei til buss og Bybanen linjer 1 og 2

Gangavstand til dagligvare, spisesteder og treningssenter

Flotte turområder og badeplass like i nærheten

Fjernvarme, vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Moderne kjøkken fra HTH m/ integrerte hvitevarer

Ingen dokumentavgift

IN-ordning

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
4. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Møllendalsveien 62D



Arealsskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

lo⁺
IMOTIV.NO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	55
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 45 m² Entre, bad, stue/kjøkken, soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3178.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er for det meste bebygget.

Beliggenhet

Bo sentralt og urbant i Møllendal, med gangavstand til "alt"!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Møllendalsveien 62D, et moderne og spennende område i vekst, like ved Store Lungegårdsvann med tursti, badeplass og fine rekreasjonsområder. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, med kort vei til Bergen Sentrum, Bybanen, HVL, UiB og Handelshøyskolen BI.

Møllendal er kjent for sin urbane sjarm og nærhet til både natur og byliv. I nærområdet finner du populære kaféer som Møllendal Fetevare, treningssentre, dagligvarebutikker og fine turområder langs vannet og i byfjellene. Den nye bystrandpromenaden og vannparken gjør området ekstra attraktivt for både store og små. Joker og søndagsåpen Bunnpris ligger i umiddelbar nærhet. Det er også gangavstand til blant annet Rema 1000 Haukelandsveien og Extra Kalfarveien.

Med Bybanestopp ved Fløen (linje 2) og Florida (linje 1) og gode bussforbindelser fra Møllendalsveien (linjer 11, 12 og 16), er det enkelt å komme seg rundt i byen, enten du pendler, studerer eller jobber i Bergen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Byggenes bærende konstruksjon består av plasstøpt betong og stål.

Yttervegger: Fasadene har stående og liggende trekledning. Yttervegger med 200 mm isolasjon.

Vinduer: Vinduer med u-verdi på 0.8.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt

salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år, 11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Fremtind

Polise/avtalenr. 7276121

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Montert ny vannstopper

Arbeid utført av Vestrheim

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

4. etg: 45 m² BRA / 45 m² BRA-i

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på vegger på bad, malt slett overflate av betong/gips på øvrige vegger.

Tak: Systemhimling på bad og i bod, malt slett overflate av betong/gips i øvrige tak.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig stue- og kjøkkenløsning. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Romslig og tidløst kjøkken med god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til balkongen, målt til 7 m². En flott forlengelse av stuen på fineværsdagene!

Bad |

Helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Soverom |

Leilighetens soverom er luftig, med god plass til å innrede med dobbelseng og garderobeløsning. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lyset. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag. Fra soverommet er det adkomst til balkong og walk-in.

Andre opplysninger:

- Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.
- Varmtvannsberederen er felles for bygget.
- Sikringsskapet er etablert i bod, og inneholder automatsikringer.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Det er montert ny vannstopper på badet.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Inetnett og kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

TRYG FORSIKRING

Polisenummer

6646559

Radonmåling

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

I en leilighet i 4. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme. Vannbåren varme på bad og radiator i stue. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 126 333

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 505 330

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud 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

TV, internett, kommunale avgifter og borettslagets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 218

Andel Fellesgjeld

Kr 21 095

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.07.2025

Andel fellesformue

Kr 6 186

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-07-28T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Møllenstranden Borettslag

Organisasjonsnummer

915921604

Andelsnummer

38

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har IN-ordning. Beboerne har mulighet til å innfri på IN-lånet i 30 mai og 30 november. Minimum beløp som kan innbetales er 60000,-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207496634
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 44 672 507,00
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208029789
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 479 946,00
Innfrielsesdato: 30.05.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208372122
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 737 007,00
Innfrielsesdato: 30.07.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sikringsordning fellesgjeld

GBF. GBF er en type factoringavtale som sikrer borettslagets likviditet og som sikrer andelseierne mot tap. Dersom borettslaget skal ha IN-ordning må det etableres GBF eller en annen tilsvarende forsikringsordning.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten

etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Felleskostnadene økte med 15% fra 1. januar 2025.

Det er budsjettert med en økning i felleskostnadene på ca. 12% i 2026, som tilsvarer ca. 400 kr for denne andelen.

Økningen skyldes generell prisstigning og fokus på økt sparing.

Det er ikke planlagt større prosjekter i borettslaget i 2025.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt og skal søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 163, bruksnummer 602, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune. Andelsnr. 38 i Møllenstranden Borettslag med orgnr. 915921604

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/163/602/1:

10.06.2015 - Dokumentnr: 516321 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:602

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2018 - Dokumentnr: 1679240 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20

Gjelder også fremtidige parseller og utskilte seksjoner

Bestemmelse om nedkjøringsrampe til parkeringskjeller

Bestemmelse om tiltak for etablering av gjennomkjøring til parkeringskjeller

Bestemmelse om drift vedlikehold av skader og reparasjoner

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2021 - Dokumentnr: 1182240 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:577

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2015 - Dokumentnr: 1103139 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 7024/7257

06.10.2017 - Dokumentnr: 1102263 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 7024/7257

Vederlag: NOK 300 000

Omsetningstype: Annet

Endring av tilleggsdel

02.12.2015 - Dokumentnr: 1127717 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:10

Avtalen gjelder spillvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold

12.12.2018 - Dokumentnr: 1679240 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:20 Snr:65
Bestemmelse om kostnader ved reparasjoner av skader
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 22.03.2016.

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring annet bygg", datert 30.05.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg og uteoppholdsareal i følge reguleringsplan på grunnen. For mer informasjon, se vedlagt planinformasjon.

Eiendommen er avsatt til boligområde og annet byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 66170000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 163 BNR 20 MFL., MØLLENDAL ØST FELT B1

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 24.11.2021

Saksnr 202221834

Dekningsgrad 99,9 %

PlanID 70990000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST,
UNDERVISNINGSFORMÅL

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 08.05.2024

Saksnr 202220699

Dekningsgrad < 0,1 % (3,4m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 66170000

Reguleringsformål 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dekningsgrad 54,6 %

PlanID 66170000

Reguleringsformål 1620 - Gårdsplass

Dekningsgrad 40,5 %

PlanID 66170000

Reguleringsformål 2013 - Torg

Dekningsgrad 4,0 %

PlanID 66170000

Reguleringsformål 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

Dekningsgrad 0,5 %

PlanID 66170000

Reguleringsformål 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad 0,2 %

PlanID 66170000

Reguleringsformål 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

Dekningsgrad 0,1 %

PlanID 70990000

Reguleringsformål 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad 0,1 %

PlanID 66170000

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

Dekningsgrad < 0,1 % (0,9 m²)

PlanID 70990000

Reguleringsformål 2013 - Torg

Dekningsgrad < 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 66170000

Sonetype 320 - Flomfare

Dekningsgrad 3,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID 66170000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 163 BNR 20 MFL., MØLLENDAL ØST FELT B1

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 24.11.2021

Saksnr 202221834

Dekningsgrad 98,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID 66170000

Reguleringsformål 2080 - Parkering

Dekningsgrad 98,9 %

Kommuneplan

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000

Arealstatus 1 - Nåværende

Arealformål 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse Byfortettingssone

Områdenavn BY2

Dekningsgrad 69,0 %

PlanID 65270000

Arealstatus 2 - Framtidig

Arealformål 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse Sentrumskjerne

Områdenavn S16

Dekningsgrad 31,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpFareSone

Hensynssonenavn H390_2

Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpFareSone

Hensynssonenavn H320_3

Beskrivelse Flomsoner fra reguleringsplan

Dekningsgrad 0,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H220_3

Beskrivelse Vei støy - gul sone

Dekningsgrad 3,8 %

Kommunedelplan(er)
PlanID 16850000
Plannavn BERGENHUS. KDP STORE LUNGE GÅRDSVANN SØNDRE DEL
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 22.01.2007
Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID 16850000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 110 - Boligområder
Dekningsgrad 68,3 %

PlanID 16850000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 190 - Annet byggeområde
Dekningsgrad 30,4 %

PlanID 16850000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 170 - Friområder
Dekningsgrad 0,9 %

PlanID 16850000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 610 - Veiareal
Dekningsgrad 0,3 %

PlanID 16850000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 630 - Fotgjengerstrøk
Dekningsgrad 0,1 %

PlanID 16850000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 632 - Gang- og sykkelareal
Dekningsgrad < 0,1 % (0,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan
PlanID 16850000
Restriksjonstype 111 - Krav om reguleringsplan
Dekningsgrad 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr 202417461

Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 19410000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 MFL., MØLLENDAL ØST

Planstatus 3

Saksnr 200710908

PlanID 19530000

Plantype 34

Plannavn BERGENHUS/ÅRSTAD. MØLLENDAL VEST - GRØNNEVIKEN
OMFORMINGSOMORÅDE

Planstatus 3

Saksnr 202220534

PlanID 65580000

Plantype 34

Plannavn BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 166 BNR 1676 MFL., STORE
LUNGEGÅRDSVANN

Planstatus 3

Saksnr 201736304

PlanID 70000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD

Planstatus 4

PlanID 64970000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63

Planstatus 3

Saksnr 202220491

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 163/7

Bygningsnr 139714911 -
Bygningstype Lagerhall
Status Bygning godkjent for riving/brenning
Dato 28.11.2018
Saksnr 201919384

Eiendom 163/7
Bygningsnr 139714911 -
Bygningstype Lagerhall
Status Bygning godkjent for riving/brenning
Dato 28.11.2018
Saksnr 201823307

Eiendom 163/17
Bygningsnr 23612992-2
Endring Tilbygg
Bygningstype Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status Igangsettingstillatelse
Dato 18.03.2015
Saksnr 201504734

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og helikoptertrafikk overgrenseverdier 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.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

21 094 (Andel av fellesgjeld)

4 011 095 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 020 657 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 028 557 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 031 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 1,5% inkl. mva.
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 25 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 20 000,-
Boligfoto: 8 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

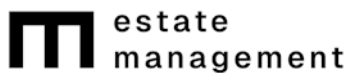
23.07.2025



Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Møllendalsveien 62 D

5009 BERGEN

4601/163/1/602/0/0

Rapportdato

09.07.2025

TG 0		1
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Befaring utført den 08.07.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Møllendalsveien 62 D , 5009, BERGEN

Matrikkel: 4601/163/1/602/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Tomt: 3 178.40 m²

Hjemmelshaver(e): Møllestranden Borettslag, Martin Haugen Furunes

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Byggenes bærende konstruksjon består av plasstøpt betong og stål. Fasadene har stående og liggende trekledning. Yttervegger med 200 mm isolasjon. Vinduer med u-verdi på 0.8. Etasjeskiller i betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0407			
Primærrom 42 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 45 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

H0407			
BRA-i 45 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, stue/kjøkken, soverom, bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 45 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 22-03-2016. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

I en leilighet i 4. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong med utgang fra stue og soverom på 7m2 (6.8m2)

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, metallplater i himling. (Baderomsmodul)

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2cm totalt. Oppkant i døråpning på ca 3 cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktidikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0****Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Bilde



MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Fjernvarme

Vannbåren varme på bad og radiator i stue.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Bilde



MØLLENDALSVEIEN 62 D - 4601/163/1/602/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke plassert i skap eller fremvist.

Selger var ikke tilstede på befaring. Det foreligger sannsynligvis samsvarserklæring i FDV systemet til boligen.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

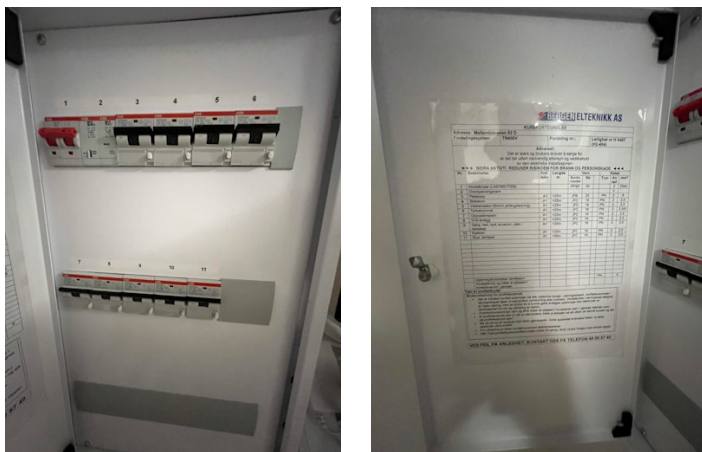
Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel 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 som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

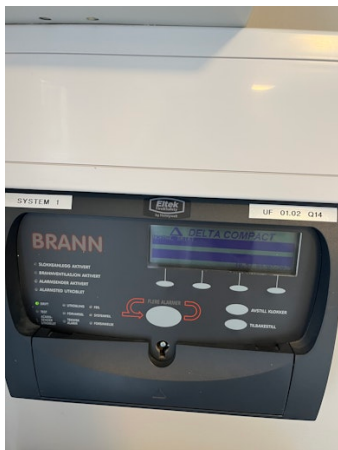
Ja, bygget er også full sprinklet.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, med brannsentral.

Bilde



Overflater gulv

Fliser på bad, parkett i øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, malt slett overflate av betong/gips på øvrige vegger.

Systemhimling på bad og i bod, malt slett overflate av betong/gips i øvrige tak.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250225	

Selger 1 navn
Martin Haugen Furunes

Gateadresse	
Møllendalsveien 62D	

Poststed	Postnr
BERGEN	5009

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

7276121

Document reference: 1505250225

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny vannstopper

Arbeid utført av

Vestrheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250225

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250225

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Haugen Furunes	d90fc5139258daefc0445 3e33c405c38d627891f	06.07.2025 15:53:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250225

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Møllendalsveien 62D - Nabolaget Fløen/Møllendal - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

Fløen Linje 2	3 min 0.3 km
Møllendalsveien Linje 12	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 1.9 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Haukeland skole (1-7 kl.) 375 elever, 23 klasser	13 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	17 min 1.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

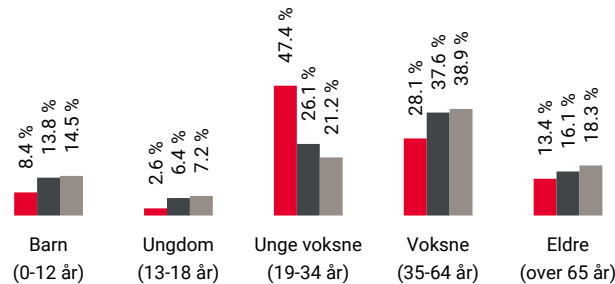
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fløen/Møllendal	1 577	1 322
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fløenbakken barnehage (0-5 år) 24 barn	7 min 0.6 km
Nubben barnehage (0-5 år) 36 barn	9 min 0.8 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5...10 min) 45 barn	 0.8 km

Dagligvare

Joker Møllendal Søndagsåpent	0 min 0 km
Bunnpris Møllendalsbakken Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



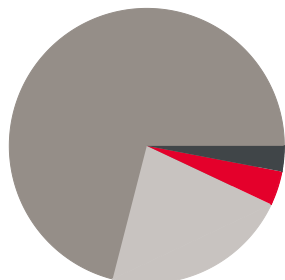
Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽	Haukeland skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.9 km
⚽	Kronstad skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏊	Sammen Årstad	10 min 🚶
🏊	Sammen Kronstad	14 min 🚶

Boligmasse

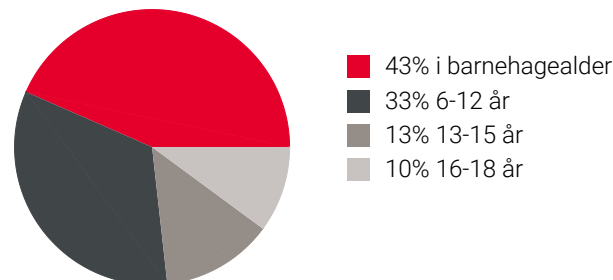


- 4% enebolig
- 3% rekkehus
- 71% blokk
- 22% annet

Varer/Tjenester

📍	Bergen Storsenter	21 min 🚶
📍	Apotek 1 Ulriksdalen	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

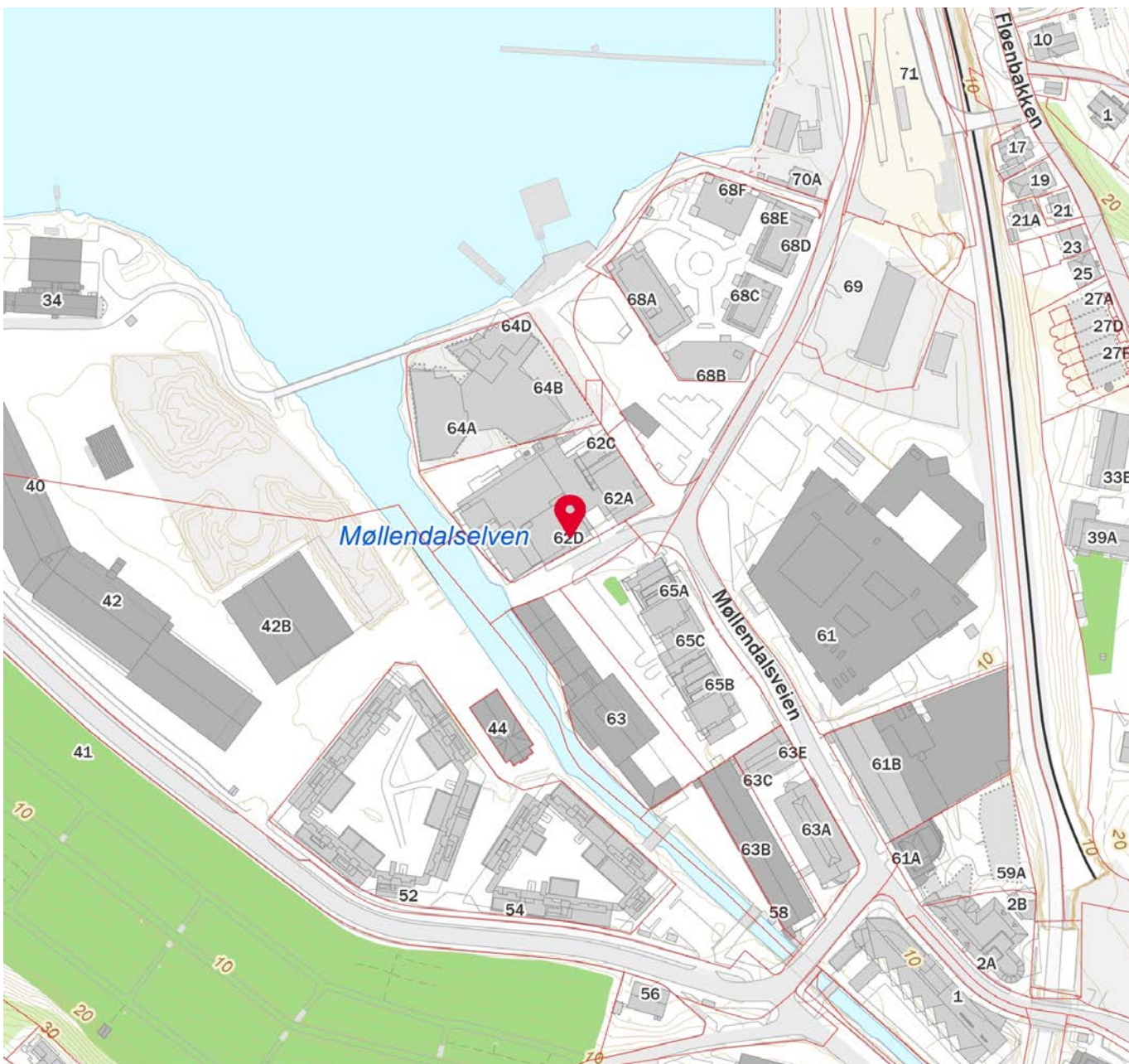
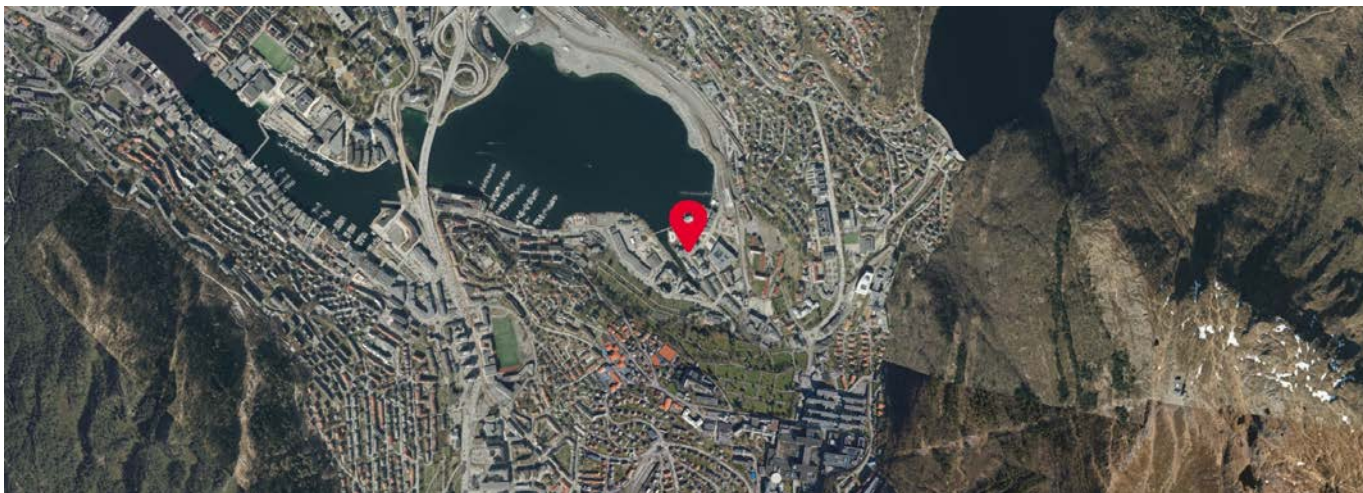


0% 59%

- Fløen/Møllendal
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter

for Møllestranden borettslag org. nr. 915 921 604 vedtatt i stiftelsesmøte den 25.08.2015 (dato). Endret i ekstraordinær generalforsamling 15.12.2015, 11.02.2016, og 27. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Møllestranden borettslag organiseres som samleseksjon bolig i et eierseksjonssameie. Eierseksjonssameiet vil bestå av borettslaget og en næringsseksjon, og vil ha egne vedtekter som borettslaget er bundet av, og som blant annet regulerer forholdet mellom seksjonene.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende 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.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i eierseksjonssameiets garasjekjeller. Borettslagets parkeringsplasser er ved seksjoneringen gjort til tilleggsdeler til borettslagets seksjon i sameiet. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksretten til parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(5) Noen av parkeringsplassene i eierseksjonssameiets garasjeanlegg er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. De andelseiere som disponerer ladeplass for elbil er fritatt fra bytteordningen. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(6) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading i eget abonnement.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, 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 dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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 forretningsfører 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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.

VEDLEGG 1 MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr 14.12.2015

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
1	1	40	Med ladepunkt	H1-101
2	2	10		H1-102
3	3	27		H1-103
4	4	28		H1-104
5	5	Ingen		H1-105
6	6	11		H1-201
7	7	12		H1-202
8	8	32	Med ladepunkt	H1-203
9	9	9		H1-204
10	10	Ingen		H1-205
11	11	45		H1-301
12	12	36	Med ladepunkt	H1-302
13	13	46		H1-303
14	14	47		H1-304
15	15	21	Med ladepunkt	H1-401
16	16	48		H1-402
17	17	49		H1-403
18	18	50		H1-501
19	19	20	Med ladepunkt	H1-502
20	20	1	Fremfor egen bod	H1-503
21	21	Ingen		H2-101
22	22	Ingen		H2-102
23	23	Ingen		H2-103
24	24	Ingen		H2-104
25	25	2	Fremfor egen bod	H2-105
26	26	Ingen		H2-201
27	27	Ingen		H2-202
28	28	Ingen		H2-203
29	29	Ingen		H2-204
30	30	3	Fremfor egen bod	H2-205
31	31	Ingen		H2-301
32	32	34	Med ladepunkt	H2-302
33	33	4	Fremfor egen bod	H2-303
34	34	Ingen		H2-304
35	35	Ingen		H2-401
36	36	5	Fremfor egen bod	H2-402
37	37	6	Fremfor egen bod	H2-403
38	38	Ingen		H2-404
39	39	7		H2-501
40	40	35	Med ladepunkt	H2-502
41	41	8		H2-503
42	42	33	Med ladepunkt	H2-504
43	43	HC	Mulig bytte ved behov	H2-601
44	44	15+16		H2-602
45	45	13+14		H2-603
46	46	Ingen		H3-101
47	47	Ingen		H3-102
48	48	37	Med ladepunkt	H3-103
49	49	38	Med ladepunkt	H3-201
50	50	29		H3-202
51	51	30		H3-203

52	52	39	Med ladepunkt	H3-204
53	53	Ingen		H3-205
54	54	31		H3-301
55	55	17	Med ladepunkt	H3-302
56	56	42	Fremfor egen bod	H3-303
57	57	43	Fremfor egen bod	H3-304
58	58	44	Fremfor egen bod	H3-305
59	59	51	Fremfor egen bod	H3-401
60	60	52	Fremfor egen bod	H3-402
61	61	53	Fremfor egen bod	H3-403
62	62	54	Fremfor egen bod	H3-404
63	63	24	Med ladepunkt	H3-405
64	64	55	Fremfor egen bod	H3-501
65	65	18+19	En med ladepunkt	H3-502
66	66	22+23	En med ladepunkt	H3-503
67	67	56	Fremfor egen bod	H3-601
68	68	57	Fremfor egen bod	H3-602
69	69	58	Fremfor egen bod	H3-603

HUSORDENSREGLER FOR MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

VEDTATT I EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 15.12.2015.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor

borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfallshåndtering

Bossuget er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposer skal være grundig knyttet igjen. Papir, papp og plast skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-, den/..... Styrets leder:

Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 915921604

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 20:00 til 27. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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:

Nina Steihaug er foreslått

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Øyvind Fromreide og Alexander Craig-Carven er foreslått

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Nina Steihaug, styreleder, 1 år, på valg

Liv Ragni, nestleder, ikke på valg [valgt inn 2024]

Nina Urke Ertesvåg, styremedlem på valg

Ola Leier, styremedlem, ikke på valg [valgt inn 2024]

Pamella Labelle, styremedlem, på valg

Sverre Woxen, varamedlem, et år, på valg

Chris André, Grimstad, varamedlem, et år, på valg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Steihaug (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Steihaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

NinaUrke Ertesvåg (34 stemmer)

Pamella Labelle (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

NinaUrke Ertesvåg

Pamella Labelle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Chris André Grimstad (35 stemmer)

Sverre Woxen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Chris André Grimstad

Sverre Woxen

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:

Nina Steihaug (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Steihaug

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ola Marvin Leier (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ola Marvin Leier



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6350

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLESTRANDEN 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 24. april kl. 20:00 og lukker 27. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6350>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Der vil bli beboermøte 24.04 kl 18:30 i Paviljongen. Her kan det blant annet stilles spørsmål til saker i innkallingen til generalforsamling. Generalforsamlingen gjennomføres digitalt fra kl 20:00 samme dag.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MØLLESTRANDEN 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

Nina Steihaug er foreslått

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Fromreide og Alexander Craig-Carven er foreslått

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6350 Møllestranden Brl.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Nina Steihaug, styreleder, 1 år, på valg

Liv Ragni, nestleder, ikke på valg [valgt inn 2024]

Nina Urke Ertesvåg, styremedlem på valg

Ola Leier, styremedlem, ikke på valg [valgt inn 2024]

Pamella Labelle, styremedlem, på valg

Sverre Woxen, varamedlem, et år, på valg

Chris André, Grimstad, varamedlem, et år, på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Steihaug

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

- NinaUrke Ertesvåg
- Pamella Labelle

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

- Chris André Grimstad
- Sverre Woxen

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:

- Velges på møte 1 Velges på møte 1

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

- Velges på møte 2 Velges på møte 2
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Året har vært preget av byggeaktiviteten til Mølleneset som startet høsten 2022. Det har vært mye aktivitet, trafikk og støy, men ikke mer enn vi har kunnet forvente.

- Det har vært gjennomført 9 fysiske styremøter og ett digitalt.
- Digitalt årsmøte (generalforsamling) ble gjennomført 18.4-24.4.2024
- Beboermøte 18 april samme dag som det digitale årsmøtet åpnet.
- Utarbeidet budsjett for 2025.
- Utgitt 4 nyhetsbrev på VIBBO.

Nye styremedlemmer er Ola M Leier og Nina Urke Ertesvaag. Styret 2024/2025 består av:

- Nina Steihaug, styreleder
- Nina Urke Ertesvaag, styremedlem
- Ola M. Leier, styremedlem
- Sverre Woxen, styremedlem
- Chris André Grimstad - varamedlem
- Torbjørn Haaland - varamedlem

Vi har forretningsføreravtale med OBOS, noe som innebærer hjelp til budsjett, ansvar for regnskap, økonomistyring, rådgiving og IN lån, samt generell støtte til styring av borettslaget i henhold til lovverket. Borettslaget bruker VIBBO for kommunikasjon med beboere, noe vi synes fungerer godt.

Felleskostnadene ble økt med 15 % for 2024 på grunn av energikostnader, kommunale kostnader (vann, renovasjon og eiendomsskatt), renter og generell prisstigning i samfunnet, samt for å kunne øke beløp på bufferkonto i fall det skulle komme uventede kostnader. Det er ikke lagt inn budsjettposter for større reparasjoner i 2025.

I 2024 har det vært fem eierskifter, noe som er litt færre enn tidligere år.

HMS

Det er gjennomført to HMS runder på bygningene og uteområdet. Alt er på stell.

Det ble gjennomført kontroll av brann- og sprinklerkontroll 21. november og av alarmanlegg og nødlys 31.10.2023 av elektrikerfirma Petterson & Gjellesvik. Det ble avdekket noen mindre avvik, som er blitt rettet.

Det er gjennomført en brann-og-evakueringsøvelse i april 2024.

Åpning av Fint Ute

I juni 2024 etter at Mølleneset var ferdig og ble prosjektet Fint Ute ferdigstilt, etter tidligere vedtatte planer og i henhold til budsjett. Arbeidet ble utført av Boasson AS.

Hageanlegget ble åpnet 10. oktober 2024 snorklipping og fanfarer og selskapelighet.

Boasson har ansvar for vedlikehold av anlegget og vil komme til oss tre-fire ganger høst og vår for skjøtsel, gjødsling, beskjæring og generelt vedlikehold.

Vi synes det er blitt veldig fint!

Problemer med varme i leilighetene

Flere i borettslaget har opplevd problem med varmeregulering i leilighetene. Byggene har vannbåren varme, og alle leiligheter er forsynt med sin andel varmtvann. Denne mengden er sett via en balanseringsventil i baderomsskapet i hver leilighet. Borettslaget har hatt mistanke om at det kan ha vært en ubalanse i systemet, med at noen leiligheter har blitt justert med feil mengde vann, noe som medførte at andre leiligheter ikke har fått det varme vannet de skulle ha.

Vi har engasjert rørleggerfirmaet Chr. Vestrheim til å kartlegge og utbedre innstillingen på varmeventilen i skapet på badet.

Vi har i løpet av april 2025 justert ventilen i samtlige leiligheter som et første steg i utbedringa av varmemproblem. Det viser seg at flere tiltak muligens er nødvendig, som må kartlegges i ettertid av innstillinga. Dette vil styret jobbe med videre framover.

Støyproblemer og utgifter til advokat

Høsten 2023 ble det oppdaget og påvist en for høy lydoverføring mellom flere leiligheter i 1.etg. i D blokken. Det har vært komplisert å finne ut årsaken, omfanget og ansvarsforhold mellom huseier, leilighetseiere, entreprenøren Strand og forsikringsselskapene. På grunn av kompleksiteten i problemstillingene har borettslaget sett seg nødt til å engasjere en advokat for å avklare forholdene. Det har også blitt engasjert flere fagfolk, blant annet for lydmåling og byggteknikk.

Lydoverføringen skyldtes mangelfull utførelse fra entreprenør. Dessverre var reklamasjonsfristen på 5 år overskredet.

Fordi lydproblemet har oppstått mellom leilighetene inne i konstruksjonen av selve bygget, ble det tidlig klart at det er borettslaget som har ansvar for å utbedre årsaken til problemet.

Til tross for overskredet reklamasjonsfrist har allikevel entreprenøren Strand bidratt til at lydproblemene er utbedret. Her har Møllestranden Borettslag hatt god hjelp av advokat for å få utredet ansvarsforhold også å få problemene utbedret.

Kostnadene for borettslaget har i hovedsak vært kostnader til denne advokathjelpen, selv om vi har fått en del betalt via rettshjelpsforsikring hos forsikringsselskapet Tryg. Borettslaget har bare betalt relativt små beløp for undersøkelser.

Brann og innbrudd

Tidlig om morgenen 3. april 2024 ble vi vekket av brannalarm og evakuering fra husene. Det var det såkalte Betongstøperiet på den andre siden av Møllendalselven som sto i flammer. Møllestranden ble ikke skadet, med unntak av noen svimerker på taket i A- blokken.

Tidlig 2. september ble det varslet innbrudd i garasjen, med innbrudd i 11 boder. Innbruddet ble politianmeldt, men saken ble henlagt etter bevisets stilling. For borettslaget var det lite som var skadet, og kostnadene for reparasjon av boddørene ble dekket av forsikringsselskapet Tryg.

I ettertid er det montert videoovervåkning i garasjen.

Bygging av Mølleneset og utarbeiding av overgangssonen.

Møllenesets utbygging har stort sett gått greit. Unntaket har vært sikkerhet i trafikken for våre beboere, i og med store kjøretøy og mye trafikk inn og ut av anlegget. Problemet ble i noen grad løst ved å sette opp en vaktbod ved innkjørselen.

På ekstraordinært årsmøte i november 2023 ble styrets plan for utarbeiding av overgangssonen vedtatt. Det ble også vedtatt å oppta lån for investeringene for arbeidet. Totalsum for prosjektet er på 1.150.000 kroner, med finansiering sammensatt av en del finansiert av Mølleneset på 300.000, grønne penger i Møllestranden på 100.000 kr og et lånebehov på 750.000 kroner.

Vintervedlikehold

Beløpet borettslaget betaler for vintervedlikehold har vært uforholdsmessig stort. I 2023 var det på 78.000 kroner. Vi har nå gjennomgått avtalen med BOB for å redusere omfanget og kostnadene.. Nå måkes det bare på dagtid i ukedagene, ikke helger, helligdager og natt. I 2024 har kostnadene blitt redusert til 22.000 kroner. Vi forventer ytterligere reduksjon for 2025.

BOB har beredskap for snørydding, slik at vi kan tilkalle hjelp ved behov. Vi takker beboere som har tatt i ett tak når det har blitt for mye snø.

Møllenesets rett til adkomst til sin garasje.

Det er utarbeidet en sambruksavtale mellom Mølleneset og Møllestranden for gjennomkjøring til Møllenesets garasje gjennom vårt parkeringsanlegg. Mølleneset betaler for sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for adkomst. Fordelingsnøkkelen er antall eiede garasjeplasser i Møllestranden (69) og Mølleneset (25).

Kontinuitet i styrearbeid

I forbindelse med årsmøtet og valg til nytt Styre, har vi satt i gang en utredning om hvordan vi kan gjøre styrearbeidet bedre kjent for beboerne. I dette arbeidet ønsker vi å øke bevisstheten og interessen for å delta i fellesskapets engasjement for hverandre.

Styret vil legge frem tanker om dette på beboermøtet 24.04.2025. Vi vil sette pris på innspill!

Planer for 2025

Det er ikke planlagt andre større prosjekter i Møllestranden i 2025.

Til generalforsamlingen i Møllestranden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllestranden Borettslag som viser et overskudd på kr 21 083 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 7. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915 921 604, KUNDENR. 6350

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.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		749 825	758 491
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 966 956	5 345 175
Endring i egenkapital fellesanlegg		57 458	10 799
Økning annen langsiktig gjeld	17	750 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 474 091	-1 929 906
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-20 429 493	-3 433 001
Innsk. øremerk. bankkto		-2 835	-1 733
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-132 005	-8 666
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		617 820	749 825
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		728 539	1 346 745
Kortsiktig gjeld		-110 721	-596 920
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		617 820	749 825

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915 921 604, KUNDENR. 6350

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 471 873	4 995 860	5 286 000	4 009 104
Innkrevde felleskostnader	2	3 490 812	3 329 928	3 491 000	3 935 896
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	0
Andre inntekter	3	166 278	92 222	65 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 128 963	8 418 010	8 842 000	7 955 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-19 740	-22 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 853	-9 349	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-133 370	-126 655	-135 600	-142 000
Konsulenthonorar	7	-5 820	-16 813	-6 000	-6 000
Kontingenter		-17 500	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-987 418	-141 173	-201 500	-276 000
Kommunale avgifter	9	-1 248 843	-1 182 507	-1 210 350	-1 403 000
Kostnader sameie	22	-903 174	-736 775	-676 900	-736 000
Energi/fyring	10	-175 038	-183 356	-180 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-397 481	-452 799	-360 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-161 365	-174 008	-188 800	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 199 602	-3 192 964	-3 150 090	-3 541 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 929 361	5 225 046	5 691 910	4 413 800
Innbetalt andel fellesgjeld		20 429 493	3 433 001	0	0
DRIFTSRESULTAT		24 358 854	8 658 047	5 691 910	4 413 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 393	10 431	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-3 286 190	-3 323 303	-3 753 000	-2 877 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 275 797	-3 312 872	-3 749 000	-2 873 000
ÅRSRESULTAT		21 083 057	5 345 175	1 942 910	1 540 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 083 057	0		
Til annen egenkapital		0	5 345 175		

MØLLESTRANDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915 921 604, KUNDENR. 6350

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	232 057 500	232 057 500
Tomt		38 000 000	38 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		17 539	87 072
SUM ANLEGGSMIDLER		270 075 039	270 144 572
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 093	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 213	35 867
Andre kortsiktige fordringer	15	317 656	97 392
Driftskonto OBOS-banken		231 644	1 083 259
Sparekonto OBOS-banken		134 933	130 227
SUM OMLØPSMIDLER		728 539	1 346 745
SUM EIENDELER		270 803 578	271 491 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 5 000		345 000	345 000
Opptjent egenkapital	16	141 167 327	120 084 270
SUM EGENKAPITAL		141 512 327	120 429 270
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	48 114 180	69 267 764
Borettsinnskudd	18	81 017 250	81 017 250
Andel gjeld i fellesanlegg		36 397	95 040
Avsetning bomiljøtiltak	19	12 704	85 072
SUM LANGSIKTIG GJELD		129 180 531	150 465 126
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 080	98 267
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 750 000)		-750 000	0
Kassekreditt (avsluttet kr 750 000)		750 000	0
Påløpte renter		14 697	331 626
Påløpte avdrag		0	147 188
Annen kortsiktig gjeld	20	19 944	19 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 721	596 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 803 578	271 491 317
Pantstillelse	21	272 807 500	272 057 500
Garantiansvar	22	90 767	176 463
Bergen, 06.04.2025			
Styret i Møllestranden Borettslag			
Nina Steihaug/s/	Nina Urke Ertesvåg /s/	Liv R. S. Gundersen/s/	
Ola Marvin Leier/s/	Sverre Øystein Woxen/s/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 964 420
Kabel-TV	425 592
Garasjeleie	100 800
Kapitalkostnader på IN-lån	4 513 019
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-41 146
Overført til kapitalkostnader	-4 471 873
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	3 490 812

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading	72 968
Forsikringoppgjør, kostnad i 2023	6 238
Miljøfond	87 072
SUM ANDRE INNETEKTER	166 278

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 853.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
SUM KONSULENTHONORAR	-5 820

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-813 270
Betalt til 6361 (lån)	-724 500
Faktura fra Boasson (viderefakturert til 6361)	240 781
Faktura fra Boasson og Garda (viderefakturert til 6350)	256 999
Faktura fra Boasson	-571 890
Faktura fra Garda	-12 953
Annet	-1 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 325
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 619
Kostnader dugnader	-204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-987 418

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-537 157
Vann- og avløpsavgift	-464 293
Renovasjonsavgift	-247 393
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 248 843

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-132 057
Fjernvarme	-42 981
SUM ENERGI / FYRING	-175 038

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 515
Vakthold	-21 414
Renhold ved firmaer	-103 641
Andre fremmede tjenester	-16 718
Kontor- og datarekvisita	-739
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-4 467
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-2 483
Velferdskostnader	-5 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 365

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 012
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 541
Andre renteinntekter	840
SUM FINANSINNTEKTER	10 393

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 169 553
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-19 149
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-93 036
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-652
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 801
SUM FINANSKOSTNADER	-3 286 190

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	232 057 500
SUM BYGNINGER	232 057 500

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.163/bnr.602

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	7 632
Strøm 2024 Møllestranden Eierseksjonssameie	44 239
Fint ute, div. kostnader Møllestranden Eierseksjonssameie	256 999
Div. kostnader bygning, Møllestranden Eierseksjonssameie	8 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	317 656

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 366 769
Egenkapital fra IN tidligere	115 031 181
Egenkapital fra IN 2024	20 429 493
Reduksjon EK fra IN	-19 660 116
SUM ANNEN EGENKAPITAL	141 167 327

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-750 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

5 762

-744 238

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

267 341

Nedbetalt i år

166 009

-1 566 650

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-189 040 250

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 473 964

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 302 320

Nedbetalt tidligere, IN

115 031 181

Nedbetalt i år, IN

20 429 493

-45 803 292

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-48 114 180****NOTE: 18****BORETT SINNSKUD**

Opprinnelig 2016

-81 017 250

SUM BORETT SINNSKUD**-81 017 250****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-12 704

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-12 704****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

6361 Møllestranden Eierseksjonssameie

-19 839

Purregebyr

-105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-19 944****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

81 017 250

Pantelån

48 114 180

Beregnete IN-forpliktelser

115 800 588

TOTALT**244 932 018**

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

Bygninger

232 057 500

Tomt

38 000 000

TOTALT**270 057 500**

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

<i>Akonto kostnader sameie 2024</i>	676 884
<i>Kostnader ifm. bygning som flyttes til 6361 Møllestranden Eierseksjonssameie</i>	284 093
<i>Avregning kostnader 2023</i>	-56 617
<i>Korrigert avregning av kostnader 2022</i>	-1 186
<i>SUM</i>	903 174

Selskapet eier 7024/7257 deler av Møllestranden Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 90 766,76

Selskapets andel i sameiet vises som gjeld under posten "andel gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Kortsiktig gjeld Møllestranden Eierseksjonssameie 2023	93 777,00
Prorataansvar (96,79%)	90 766,76

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 6350 Selskapsnavn: MØLLESTRANDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Nina Steihaug er foreslått ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Øyvind Fromreide og Alexander Craig-Carven er foreslått ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nina Steihaug

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ NinaUrke Ertesvåg

☐ Pamella Labelle

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Chris Andrè Grimstad

☐ Sverre Woxen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Velges på møte 1 Velges på møte 1

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Velges på møte 2 Velges på møte 2



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Møllestranden Borettslag

Organisasjonsnummer: 915921604

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. november kl. 09:00 til 25. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Nina Steihaug er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Øyvind Fromreide og Alexander Craig-Carven er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

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: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Overgangssonen mellom Møllestranden og Mølleneset

Beskrivelse:

Etter en lang planleggingstid og samtaler med Nordr/Mølleneset og entreprenør Consto, anbefaler vi nå en samordnet løsning for en overgangssone mellom de to eiendommene. De foreslåtte tiltakene vil gi en kontrollert åpenhet og så lite direkte tilkomst mellom eiendommene som praktisk mulig.

Det vi ønsker å gjøre er følgende:

- Anlegge et avtrappet amfi i tomtegrensen ved eksisterende beboerlandbruk. På amfiet settes plantekasser for beboerlandbruk og prydbusker.
- Utvide eksisterende grøntareal ved lekeplassen mot elven og forskjønne dette som et parkmessig område ved å plante busker, trær og sittebenker.
- Demontere rekkverk der forskriftene tillater det, og erstatte disse med beplantning.
- Plante trær og busker i brønnene hvor konteinerne står i dag samt etablere bed for busker rundt disse.
- Fylle opp masse og plante trær og busker rundt tørrkjøler.
- Jevne ut høydeforskjeller der hvor eksisterende rampe og ny rampe fra Mølleneset løper sammen, for å få en trygg adkomst til eiendommene.

Se mer detaljert info oppslått ved inngangene i A- og D-blokken, samt lagt inn på Vibbo.

De foreslåtte tiltakene vil innebære en betydelig visuell oppgradering av uteområdet og gjøre det mer attraktivt å oppholde seg i. Tiltakene vil øke hele eiendommens kvalitet, og overgangssonens åpne og grønne profil vil bidra vesentlig til hvordan det store gårdsrommet mellom bygningene vil fremtre.

Det er enighet med Nordr/Mølleneset om fordeling av kostnadene for arbeidet med overgangssonen. Finansiering innebærer at Nordr/Mølleneset bidrar med et betydelig beløp, samt at Møllestranden benytter «Grønne penger» som allerede er på konto.

Total kostnad for prosjektet 1.150.000 kr - Overgangssonen og grøntareal på egen del.

Bidrag fra Mølleneset 300.000 kr

Andel Møllestranden 850.000 kr

Hvorav «Grønne penger» 100.000 kr

Lånebehov for Møllestranden vil være 750.000 kr.

Tiltakene finansieres ved opptak av et langsiktig lån i OBOS banken.

Lånekostnader vil basert på dagens rente utgjøre mellom 50 og 130 kr/mnd for hver husstand.

Styrets innstilling

Styret ber om beboernes tilslutning til de foreslåtte tiltak samt finansiering av disse.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Prioritet på lån

I forbindelse med låneopptak krever banken at det nye lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen. Dette fordi banken ønsker sikkerhet for sitt lån. Styret anbefaler derfor at det godkjennes at fellesobligasjonen viker prioritet.

Styrets innstilling

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak:

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 13

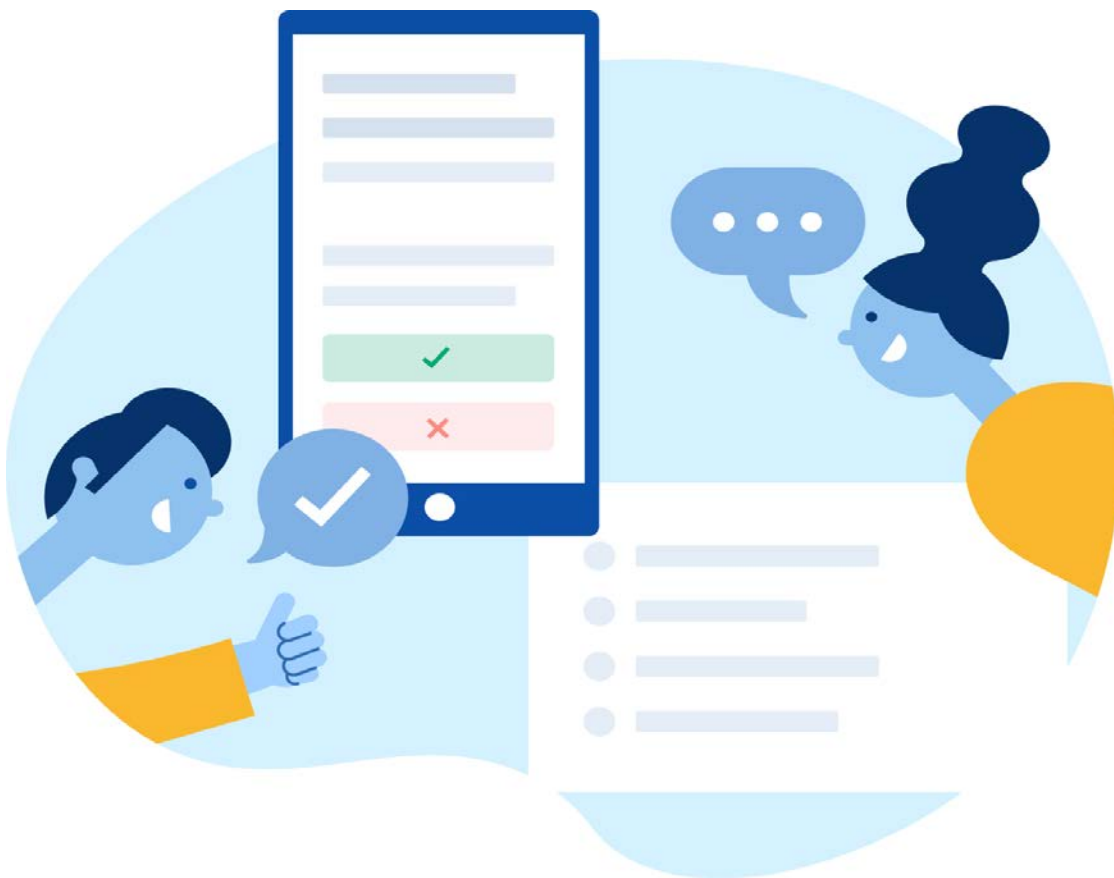
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen er signert av:

Møteleder - Nina Steihaug /s/

Protokollvitne - Øyvind Fromreide /s/

Protokollvitne - Alexander Craig-Carven /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Møllestranden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. november - 25. november 2023

Velkommen til årsmøte i Møllestranden 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 22. november kl. 09:00 og lukker 25. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6350>

Hvordan deltar du digitalt?

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

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.

Beboermøte

Det vil bli beboermøte i paviljongen onsdag 22.11.2023 kl 18:00.
Styret vil da gå gjennom sakene og svare på spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Overgangssonen mellom Møllestranden og Mølleneset
5. Prioritet på lån

Med vennlig hilsen,

Styret i Møllestranden 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Steihaug er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Fromreide og Alexander Craig-Carven 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

Overgangssonen mellom Møllestranden og Mølleneset

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse:

Etter en lang planleggingstid og samtaler med Nordr/Mølleneset og entreprenør Consto, anbefaler vi nå en samordnet løsning for en overgangssone mellom de to eiendommene. De foreslåtte tiltakene vil gi en kontrollert åpenhet og så lite direkte tilkomst mellom eiendommene som praktisk mulig.

Det vi ønsker å gjøre er følgende:

- Anlegge et avtrappet amfi i tomtegrensen ved eksisterende beboerlandbruk. På amfiet settes plantekasser for beboerlandbruk og prydbusker.
- Utvide eksisterende grøntareal ved lekeplassen mot elven og forskjønne dette som et parkmessig område ved å plante busker, trær og sittebenker.
- Demontere rekkverk der forskriftene tillater det, og erstatte disse med beplantning.
- Plante trær og busker i brønnene hvor konteinerne står i dag samt etablere bed for busker rundt disse.
- Fylle opp masse og plante trær og busker rundt tørrkjøler.
- Jevne ut høydeforskjeller der hvor eksisterende rampe og ny rampe fra Mølleneset løper sammen, for å få en trygg adkomst til eiendommene.

Se mer detaljert info oppslått ved inngangene i A- og D-blokken, samt lagt inn på Vibbo.

De foreslåtte tiltakene vil innebære en betydelig visuell oppgradering av uteområdet og gjøre det mer attraktivt å oppholde seg i. Tiltakene vil øke hele eiendommens kvalitet, og overgangssonens åpne og grønne profil vil bidra vesentlig til hvordan det store gårdsrommet mellom bygningene vil fremtre.

Det er enighet med Nordr/Mølleneset om fordeling av kostnadene for arbeidet med overgangssonen. Finansiering innebærer at Nordr/Mølleneset bidrar med et betydelig beløp, samt at Møllestranden benytter «Grønne penger» som allerede er på konto.

Total kostnad for prosjektet 1.150.000 kr - Overgangssonen og grøntareal på egen del.

Bidrag fra Mølleneset 300.000 kr

Andel Møllestranden 850.000 kr

Hvorav «Grønne penger» 100.000 kr

Lånebehov for Møllestranden vil være 750.000 kr.

Tiltakene finansieres ved opptak av et langsiktig lån i OBOS banken.

Lånekostnader vil basert på dagens rente utgjøre mellom 50 og 130 kr/mnd for hver husstand.

Styrets innstilling

Styret ber om beboernes tilslutning til de foreslåtte tiltak samt finansiering av disse.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med låneopptak krever banken at det nye lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen. Dette fordi banken ønsker sikkerhet for sitt lån. Styret anbefaler derfor at det godkjennes at fellesobligasjonen viker prioritet.

Styrets innstilling

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 22.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.11.23

Selskapsnummer: 6350 Selskapsnavn: Møllestranden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Nina Steihaug er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Øyvind Fromreide og Alexander Craig-Carven er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Overgangssonen mellom Møllestranden og Mølleneset

Forslaget godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Prioritet på lån

Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

SEKSJON FOR BYGGESAK

Besøksadresse: Allehelgens gate 5

Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen

Telefon 55 56 63 10

Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

www.bergen.kommune.no

www.bergen.kommune.no/dinside

Tippetue Arkitekter AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Deres referanse:
Anne-Katrin Jensen

Vår saksbehandler:
Gerd Soldal
Dir. tlf.: 5556 6421

Vårt saksnummer: 201222422/90
Dato: 220316

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 163 Bnr 602
Adresse : Møllendalsveien 62 A
Tiltakshaver : MØLLESTRANDEN AS
US V/STORBERGEN BOLIGBYGGELAG
Tiltaket : Nybygg blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.03.2016. Søknaden gjelder tiltak godkjent ved rammetillatelse datert 17.06.2016 og tillatelser til endring datert 12.12.2013, 15.10.2014, 11.09.2015, 05.01.2016.

Næringsarealet er ikke innredet og godkjent for bruk. Lokalet kan ikke innredes eller tas i bruk, før ny komplett søknad for næringsarealet er sendt kommunen og kommunen har gitt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 punkt d, jf. § 20-2.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bolig-/næringsblokk med parkeringskjeller og utendørsoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Næringsarealet er ikke godkjent for bruk.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Gerd Soldal - saksbehandler

Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: MØLLESTRANDEN AS US V/STORBERGEN BOLIGBYGGELAG,
Vestre Strømkai 7, 5008 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tippetue Arkitekter AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Brith Pedersen
Dir. tlf.: 5556 6141

Vårt saksnummer:
201723888/17

Dato:
300518

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 163 Bnr 602
Adresse : Møllendalsveien 62
Tiltakshaver : Bob Befas AS
Tiltaket : Fasadeendring annet bygg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.05.18 og tillatelse datert 21.09.17.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for dagligvarebutikk i 1. etasje med tilhørende varelevering, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - Saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bob Befas AS, Strandgaten 18, 5013 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/602/0/0
Utlistet 16. juli 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
345276377	Grunneiendom	0	Ja	3 178,4 m ²	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
66170000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 20 MFL., MØLLENDAL ØST FELT B1	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.11.2021	202221834	99,9 %
70990000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST, UNDERVISNINGSFORMÅL	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.05.2024	202220699	< 0,1 % (3,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
66170000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	54,6 %
66170000	1620 - Gårdsplass	40,5 %
66170000	2013 - Torg	4,0 %
66170000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,5 %
66170000	2012 - Gate med fortau	0,2 %
66170000	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	0,1 %
70990000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
66170000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	< 0,1 % (0,9 m²)
70990000	2013 - Torg	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
66170000	320 - Flomfare	3,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
66170000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 20 MFL., MØLLENDAL ØST FELT B1	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.11.2021	202221834	98,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
66170000	2080 - Parkering	98,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	69,0 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S16	31,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H320_3	Flomsoner fra reguleringsplan	0,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	3,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
16850000	BERGENHUS. KDP STORE LUNGE GÅRDSVANN SØNDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.2007	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16850000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	68,3 %
16850000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	30,4 %
16850000	2 - Framtidig	170 - Friområder	0,9 %
16850000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	0,3 %
16850000	2 - Framtidig	630 - Fotgjengerstrøk	0,1 %
16850000	2 - Framtidig	632 - Gang- og sykkelareal	< 0,1 % (0,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
16850000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
19410000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 MFL., MØLLENDAL ØST	3	200710908
19530000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. MØLLENDAL VEST - GRØNNEVIKEN OMFORMINGSOMRÅDE	3	202220534
65580000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 166 BNR 1676 MFL., STORE LUNGE GÅRDSVANN	3	201736304
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
64970000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63	3	202220491

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/7	139714911	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	28.11.2018	201919384
163/7	139714911	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	28.11.2018	201823307
163/17	23612992-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	18.03.2015	201504734

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 og helikoptertrafikk 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 16. juli 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 163/602/0/0

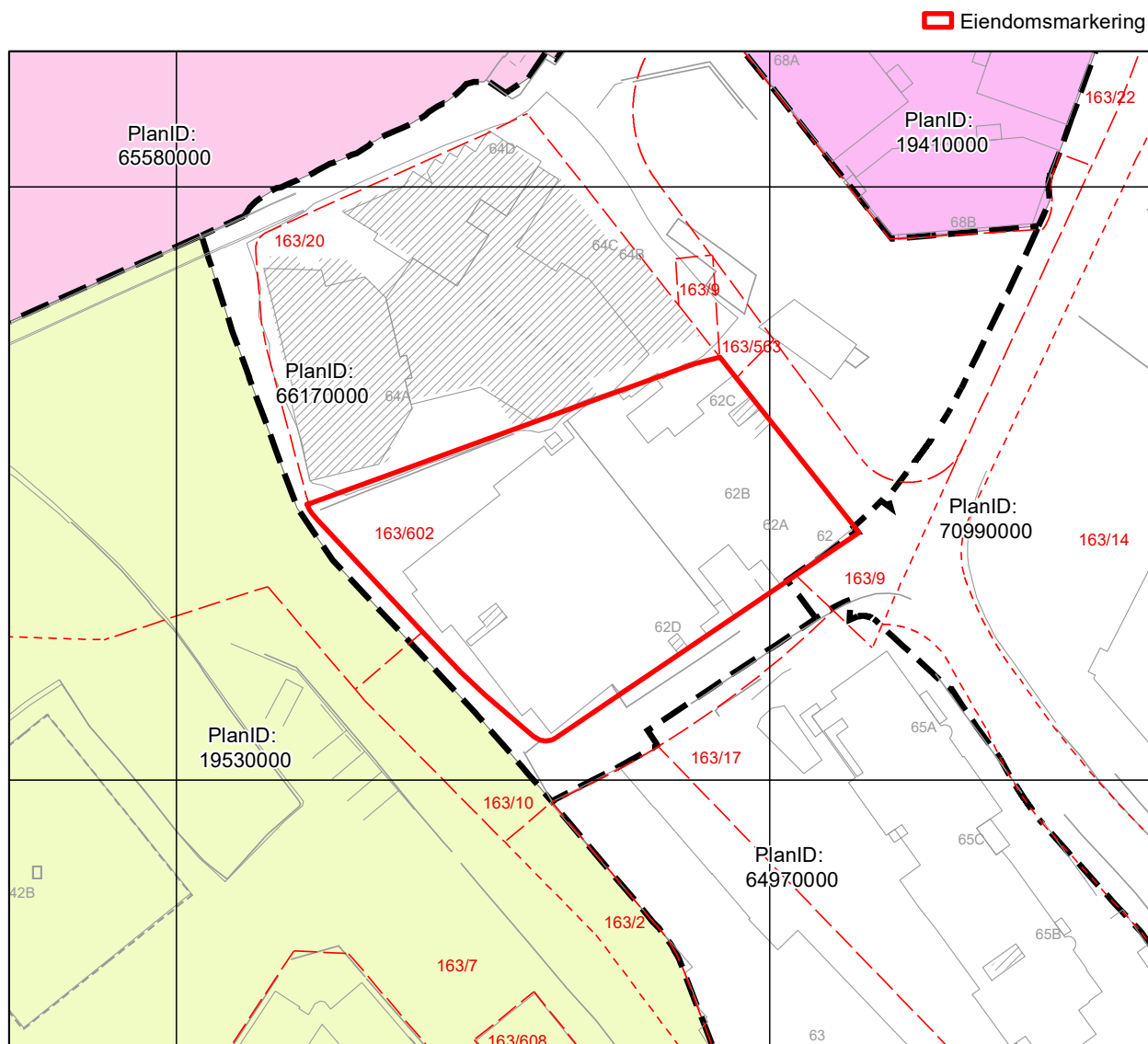
Adresse: Møllendalsveien 62D m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

66170000, 70990000



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggeline
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitt hensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone
-  Støysone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrænse

-  Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Gang- / sykkelveg
-  FRIOMRÅDER
-  Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
-  1162 - Undervisning
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1620 - Gårdsplass
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2083 - Parkeringshus, -anlegg
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3040 - Friområde
-  3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

-  6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.07.2025

Arealplan-ID: 65270000

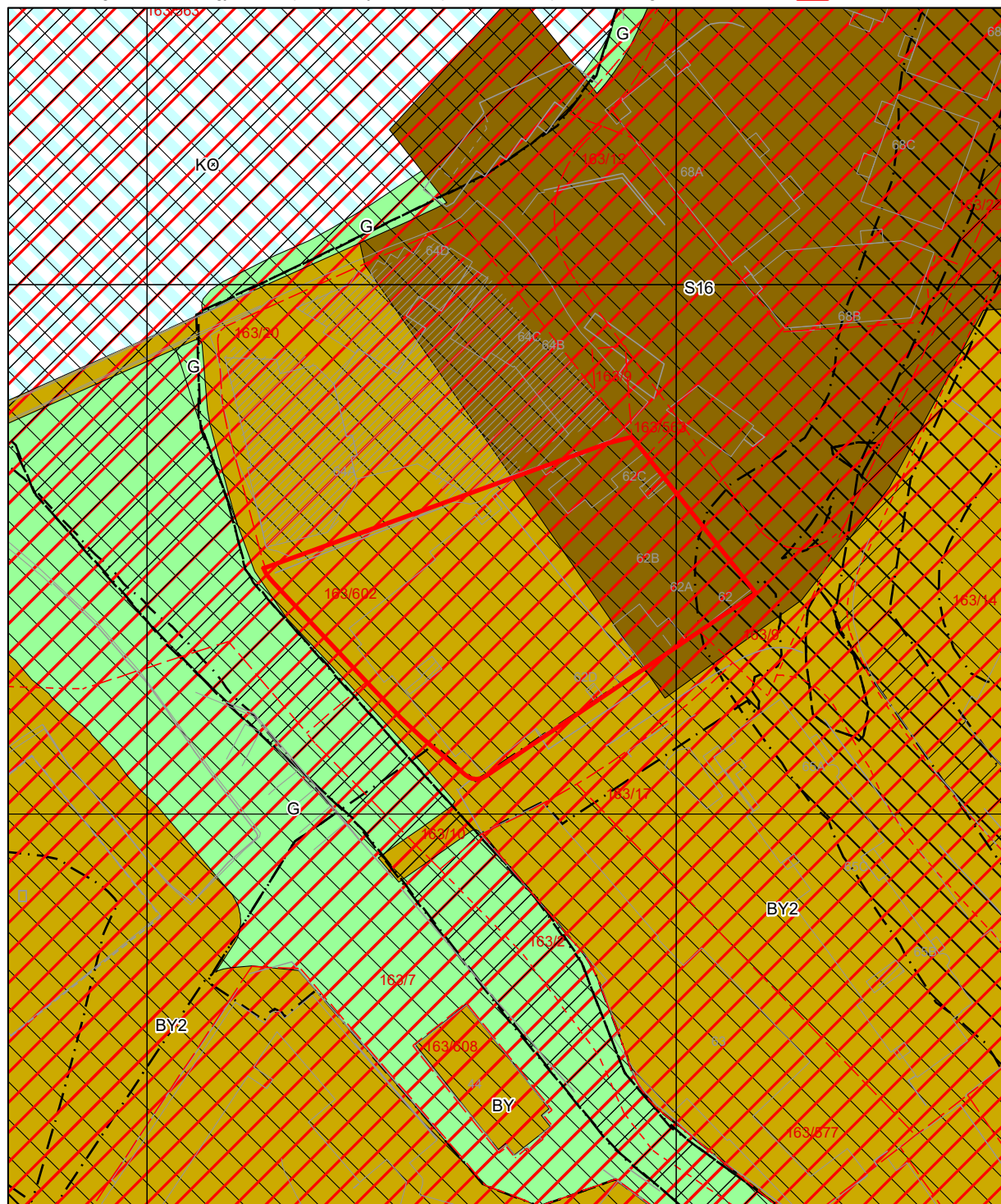
Gnr/Bnr/Fnr: 163/602/0/0

Adresse: Møllendalsveien 62D m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Sentrumskjerne
	Faresone		Byfortettingssone
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Støysone gul		Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.07.2025

Arealplan-ID: 16850000

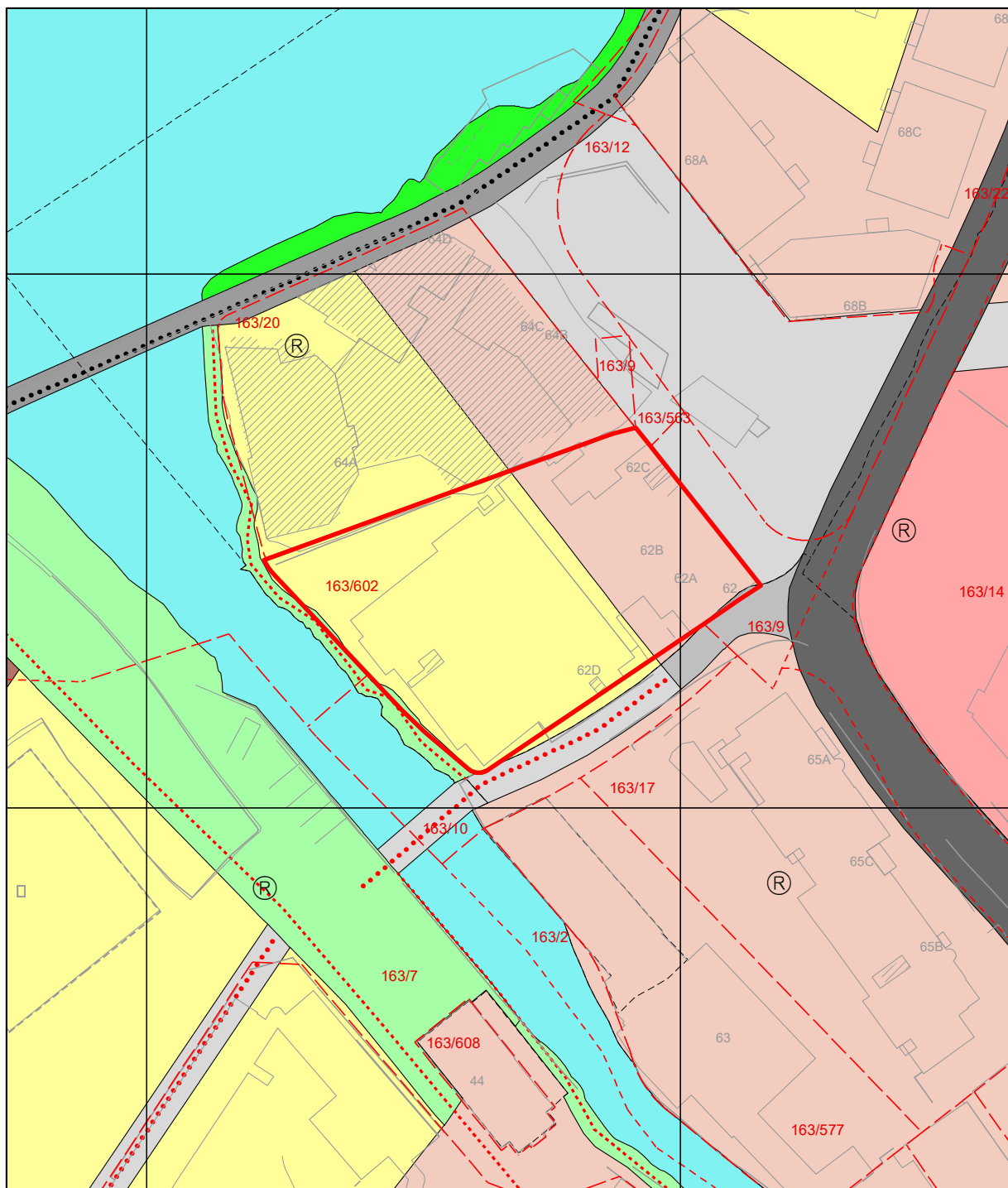
Gnr/Bnr/Fnr: 163/602/0/0

Adresse: Møllendalsveien 62D m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg, fremtidig

 G/S-veg, fremtidig

 G/S-veg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (F)

 Offentlig bebyggelse (F)

 Friområde (F)

 Park-/turveg (N)

 Park-/turveg (F)

 Annet byggeområde (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Fotgjengerstrøk (N)

 Fotgjengerstrøk (F)

 Bilfritt trafikkareal (F)

 Gang- og sykkelareal (F)



Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Dato: 05.11.2012

Målestokk 1:1000
Adresse:
Gnr/Bnr/Fnr: 163/602/0

[illegible]



BERGEN
KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling

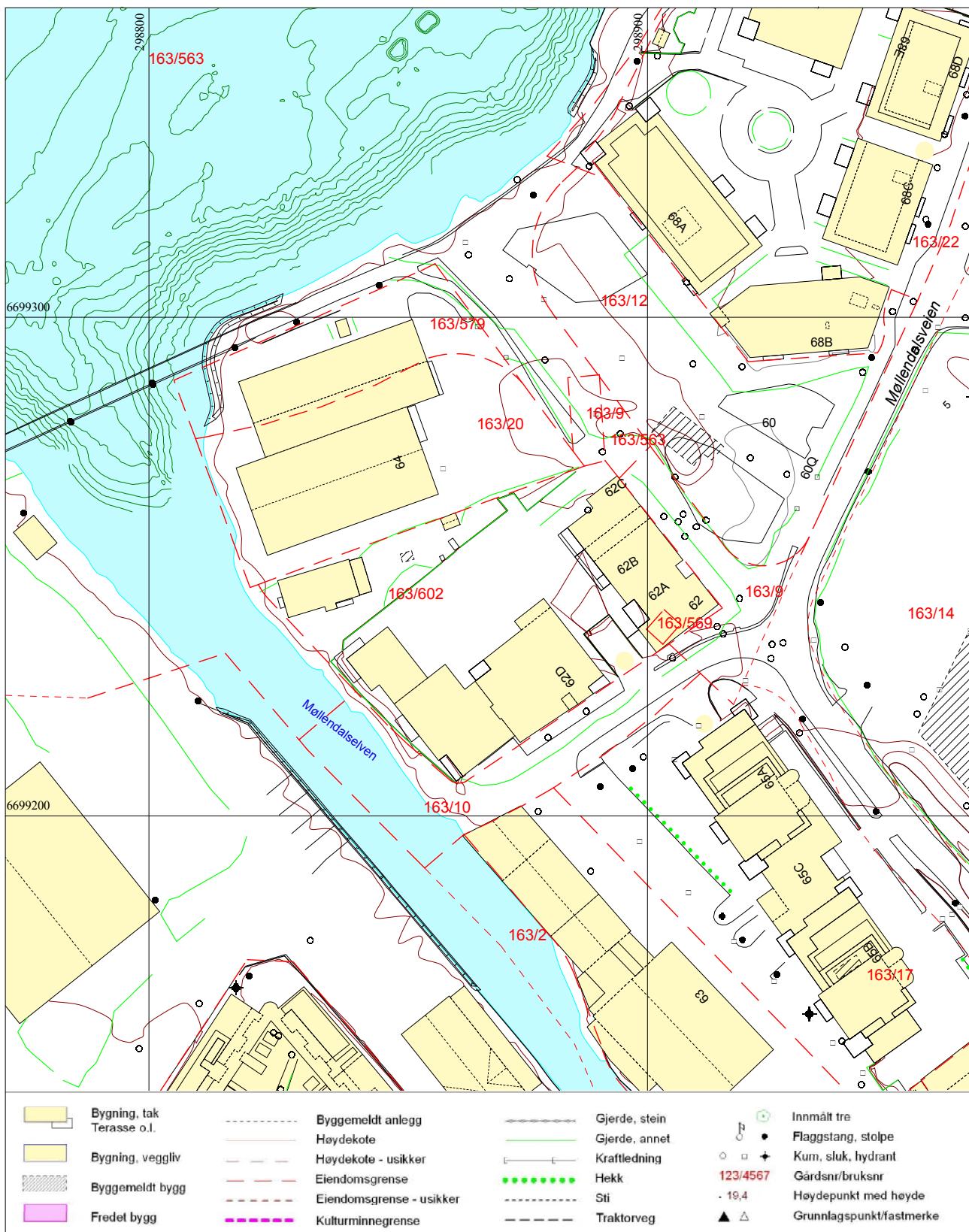
Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1000

Dato: 13.06.2017

Gnr/Bnr 163/602

Adresse: Møllendalsveien 62 m/flere





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Møllendalsveien 62D
5009 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre