



aktiv.

Gravdalslien 154, 5165 LAKSEVÅG

**Strøken 2-roms (2018) med  
sentral beliggenhet. Parkering  
med lademulighet. Stor balkong.  
God planløsning. Lav felleskost**



Eiendomsmeglerfullmektig/Salgsleder/Partner

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119

**E-post** lars.waage@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 536,-  
**Selger:** Stine Marie Hatlestad Tvedt

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 47/52 kvm  
**Tomtstr.:** 8563.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 146, bnr. 323  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1505240426

# Velkommen på visning!

## Husk å meld deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Gravdalslien 154! En strøken to-roms med flott beliggenhet på Laksevåg. Boligen har en nydelig utsikt over Lyngbø og Nygård.

Verdt å nevne:

Ferdigstilt i 2018

Gode parkeringsmuligheter med lading

To balkonger med fantastisk utsikt

Arealeffektiv planløsning

Mye oppbevaringsplass

Lave fellesutgifter med TV og internett inkludert

Balansert ventilasjon

Kort vei til Nygård, med "alt" av servicetilbud

Gode kollektivtilbud fra Gravdal, Lyderhornsveien og Lyngbø

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

Ekstern bod på 5m<sup>2</sup> medfølger.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 20  |
| Egenerklæring .....     | 33  |
| Energiattest .....      | 38  |
| Nabolagsprofil .....    | 44  |
| Budskjema .....         | 172 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern bod i nabobygget på 5,4m<sup>2</sup>.

3. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Gang(5m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,4m<sup>2</sup>), soverom(10,6m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(20,1m<sup>2</sup>), bod(3m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m<sup>2</sup> Fra stuen er det utgang til balkong på 6m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet er det terrasse på 5m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

8563.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet felles tomt med flere bed og små hageflekker. Det er også laget til lekeplass for de små imellom byggene.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en flott beliggenhet på Laksevåg, med utsikt mot Lyngbø og Nygård. Gåavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og Laksevåg-senter gjør dette til et attraktivt område å bosette seg på. Det er også kort vei til MOVA treningssenter og idrettsanlegg på Nygårdsmyren. Det er fine turområder som bl.a. Nipedalen med badestrand, Kanadaskogen, Damsgårdsfjellet, Lyderhorn og Løvestakken i nærheten. Meget gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Flere barnehager, skoler, Laksevåg videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 1.7 km

Holen skole (1-10 kl.) 2.2 km

Laksevåg videregående skole 1.3 km

Bergen Private Gymnas 6.6 km

Barnehager:

Valheim barnehage (0-5 år) 1.2 km

Sjøsprøyten barnehage (0-5 år) 1.5 km

Nygård barnehage (1-5 år) 1.6 km

**Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

**Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn er av betong. Grunnmur og fundamenter er av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som pulttak av treperrer. Taket er derimot ikke besikttet.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller antatt av 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.

## **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 47 m<sup>2</sup> BRA-i.

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3.etg: Gang(5 m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,4 m<sup>2</sup>), soverom(10,6 m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(20,1 m<sup>2</sup>), bod(3 m<sup>2</sup>).

I tillegg medfølger 1 stk eksternt bod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

### Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

### Entré |

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

### Stue |

Vi beveger oss inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning målt til 20,1m<sup>2</sup>. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede som man ønsker.

### Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en balkong, målt til hele 6 m<sup>2</sup>. En flott forlengelse av stuen på fineværsdagene!

### Kjøkken |

Tidløst kjøkken med god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl- og frys og oppvaskmaskin.

### Bad |

Helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med toalett, helstøpt servant med skap, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

### Soverom |

Soverommet er luftig, med god plass til dobbelseng.

### Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod på 5m<sup>2</sup>.

### Parkering |

Det foreligger felles parkering på utendørs parkeringsplass. Det er ikke tildelt faste parkeringsplasser. Her er det mulighet for lading.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i fellesutgiftene.

**Parkering**

49 utendørs parkeringsplasser. Fri parkering. Felles infrastruktur for elbil-lading.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP0003232924

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i

borettslag  
som er tilknyttet BOB.

## Energi

### **Oppvarming**

Balansert ventilasjonsanlegg.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 690 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 170

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene, og utgjør kr 3309,-.

### **Formuesverdi primær**

Kr 722 505

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 890 019

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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

**Eierbrøk**

46/2905

**Felleskostnader inkluderer**

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 536



**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån.

**Andel fellesformue**

Kr 7 473

## Sameiet

**Sameienavn**

Møllen Sameie

**Organisasjonsnummer**

921025971

**Om sameiet**

Informasjon om sameiet:

Styrets leder: Audun Larsen Oddekalv

Sameie eier et felleshus "Møllen", med felles terrasse. Dette benyttes eksklusivt av sameierne, mot leie. 250 kr pr. døgn.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 146, bruksnummer 323, seksjonsnummer 18 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/146/323/18:

08.11.2017 - Dokumentnr: 1243841 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:146 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2018 - Dokumentnr: 412894 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/2905

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, Bygg C. Attesten er utstedt av Bergen kommune og er datert 04.05.2021.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.05.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Vann, avløp og vei til bolig er offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 17550000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 7, 10 MFL.,

GRAVDALSFELTET

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 17550000

Reguleringsformål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 94,1%

Reguleringsformål: 720 - Felles gangareal

Dekningsgrad: 5,9 %

Reguleringsformål: 710 - Felles avkjørsel

Dekningsgrad: <0,1%

Reguleringsformål: 780 - Felles grøntareal

Dekningsgrad: <0,1%

Reguleringsformål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Dekningsgrad: <0,1%

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 17550000

Dekningsgrad: 8,6%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 99,9%

PlanID: 65270000

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: 0,1%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 17550003

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 300 MFL., ENDRING VEGTRASE

GRAVDALSFELTET

Saksnummer: 202220613

PlanID: 17550001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 187, GRAVDAL, MINDRE ENDRING

Saksnummer: 201018973

Plannavn: Laksevåg, 146. , Bnr. 266 mfl., Gravdalsvegen Midtre

Saksnummer: 202220691

#### Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gi av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. De e 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.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

93 600 (Omkostninger totalt)  
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 794 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 797 300 (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 93 600

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Vederlag: 40 000,-

Grunnpakke: 10 000,-

Markedspakke: 14 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 13 000,-

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

[lars.waage@aktiv.no](mailto:lars.waage@aktiv.no)

Tlf: 926 93 119

### **Ansvarlig megler**

June Bergesen

Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

[june.helen.bergesen@aktiv.no](mailto:june.helen.bergesen@aktiv.no)

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

Tlf: 555 90 500

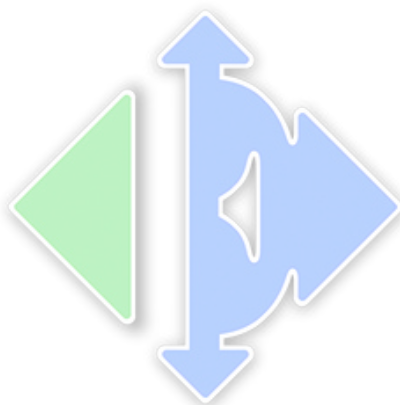
### **Salgsoppgavedato**

15.04.2025



# Vedlegg

Leilighet  
Gravdalslien 154  
5165 Laksevåg



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 11/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:146, Bnr: 323           |
| Hjemmelshaver:  | Stine Marie Hatlestad Tvedt |
| Seksjonsnummer: | 18                          |
| Festenummer:    | -                           |
| Andelsnummer:   | -                           |
| Byggeår:        | 2018                        |
| Tomt:           | 8 564 m²                    |
| Kommune:        | Bergen                      |

## BEFARINGEN:

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Stine Marie Hatlestad Tvedt |
| Befaringsdato:      | 09.04.2025                  |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2            |
| Vann:               | Offentlig                   |
| Avløp:              | Offentlig                   |
| Adkomst:            | Offentlig                   |

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, murer og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller antatt av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttak av trepserrer. Taket er ikke besiktiget.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Audun Larsen Oddekalv

Kontaktperson: Audun Larsen Oddekalv

**Beliggenhet:**

Det er kort avstand til Laksevåg Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, her er det blant annet to dagligvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi), frisør, tannlege, vinmonopol med flere. Vestkanten ligger bare en kort kjøretur unna. Det er også kort vei til Elixia treningssenter og Nygårdsmyrn med sitt idrettsanlegg. Det er fine turområder som bl.a. Nipedalen med badestrand, Kanadaskogen, Damsgårdsfjellet, Lyderhorn og Løvsstakken. Meget gode bussforbindelser til Bergen sentrum. Flere barnehager, skoler, Laksevåg videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 921 025 971

Navn/foretaksnavn: MØLLEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 26.06.2018

Stiftelsesdato: 13.03.2018

**Takstobjektet:**

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6m².

Ved inngangspartiet er det terrasse på 5m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i nabobygget på 5,4m².

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

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

**FELLESKOSTNADER:**

-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 3. Etasje   | 47    | 0     | 0     | 11  | 44       | 3        |
| Ekstern bod | 0     | 5     | 0     | 0   | 0        | 5        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 47    | 5     | 0     | 6   | 44       | 8        |
| SUM BRA     | 52    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Gang(5m²), bad/vaskerom(5,4m²), soverom(10,6m²), stue og kjøkken(20,1m²), bod(3m²).

**BRA-e:**

Ekstern bod(5m²).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

### ANDRE MERKNADER:

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

11/04/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er benyttet plastsluk.

**Hulltaking:**

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

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

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Fra stuen er det utgang til balkong på 6m².

Ved inngangspartiet er det terrasse på 5m².

**Merknader:****6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

**Merknader:****TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

**Branntekniske forhold:**

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

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

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Bergen Vest |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1505240426           |  |

|                             |
|-----------------------------|
| Selger 1 navn               |
| Stine Marie Hatlestad Tvedt |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Gravdalslien 154 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| LAKSEVÅG | 5165   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505240426

## 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
- 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
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 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: 1505240426

## Tilleggs kommentar

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: 1505240426

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Stine Marie Tvedt | 3088fded662e7118299406<br>80bb5fe1fef0c17025 | 02.04.2025<br>18:21:28 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

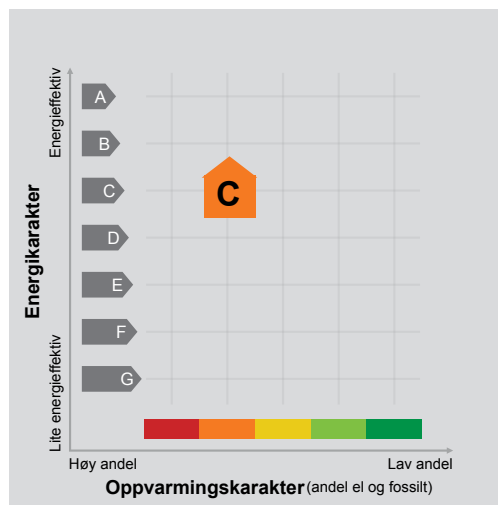
Document reference: 1505240426

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Gravdalslien 154         |
| Postnummer        | 5165                     |
| Sted              | LAKSEVÅG                 |
| Kommunenavn       | Bergen                   |
| Gårdsnummer       | 146                      |
| Bruksnummer       | 323                      |
| Seksjonsnummer    | 18                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300440808                |
| Bruksenhetsnummer | H0201                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-100610 |
| Dato              | 01.04.2025               |



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

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

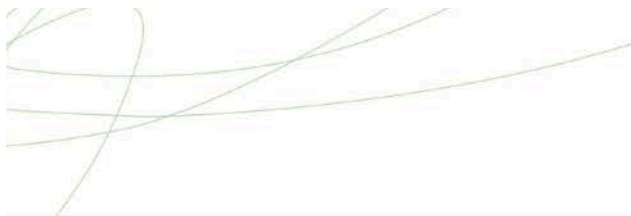
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2018         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 45.7         |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmpumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon  |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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



**Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

# Nabolagsprofil

Gravdalslien 154 - Nabolaget Gravdal - vurdert av 95 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Gravdal<br>Linje 44         | 6 min  | 0.4 km |
| Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 11 min | 6.5 km |
| Bergen Flesland             | 17 min |        |

## Skoler

|                                                       |        |        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| Nygårdslie skole (1-7 kl.)<br>280 elever, 15 klasser  | 25 min | 1.7 km |
| Holen skole (1-10 kl.)<br>543 elever, 37 klasser      | 5 min  | 2.2 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser | 19 min | 1.3 km |
| Bergen Private Gymnas                                 | 8 min  |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Laksevåg og Bergen maritime VGS -... | 17 min |
|--------------------------------------|--------|

«Sentralt men samtidig landlig. Nærhet til fjell, vann og sjø og båthavn. Rolig nabolag men mye friareal.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

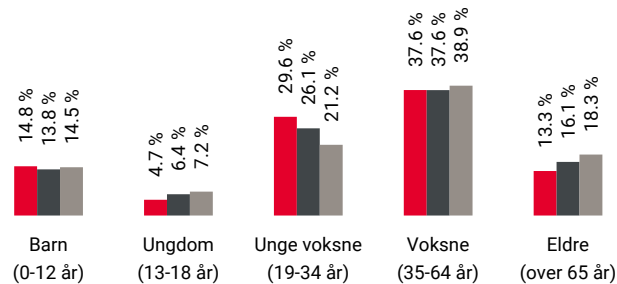
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Gravdal | 1 483     | 739           |
| Bergen  | 265 933   | 136 695       |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |        |        |
|-------------------------------------------|--------|--------|
| Valheim barnehage (0-5 år)<br>128 barn    | 19 min | 1.2 km |
| Sjøsprøyten barnehage (0-5 år)<br>59 barn | 22 min | 1.5 km |
| Nygård barnehage (1-5 år)<br>48 barn      | 22 min | 1.6 km |

## Dagligvare

|                                             |        |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| Rema 1000 Nygård<br>Post i butikk, PostNord | 18 min | 1.3 km |
| Kiwi Laksevåg Senter                        | 5 min  |        |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

|  |                                 |                  |
|--|---------------------------------|------------------|
|  | Gravdal idrettsplass<br>Fotball | 14 min<br>0.9 km |
|  | Lyngbø ballbinge<br>Ballspill   | 16 min<br>1.1 km |
|  | MOVA Laksevåg                   | 17 min           |
|  | Energi Treningssenter           | 5 min            |

## Boligmasse



33% enebolig  
17% rekkehus  
30% blokk  
20% annet

«Område med eneboliger, nærhet til skoler, butikker, kollektivtransport og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

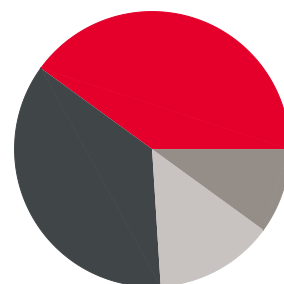
5 min



Apotek 1 Laksevåg

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



40% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
10% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

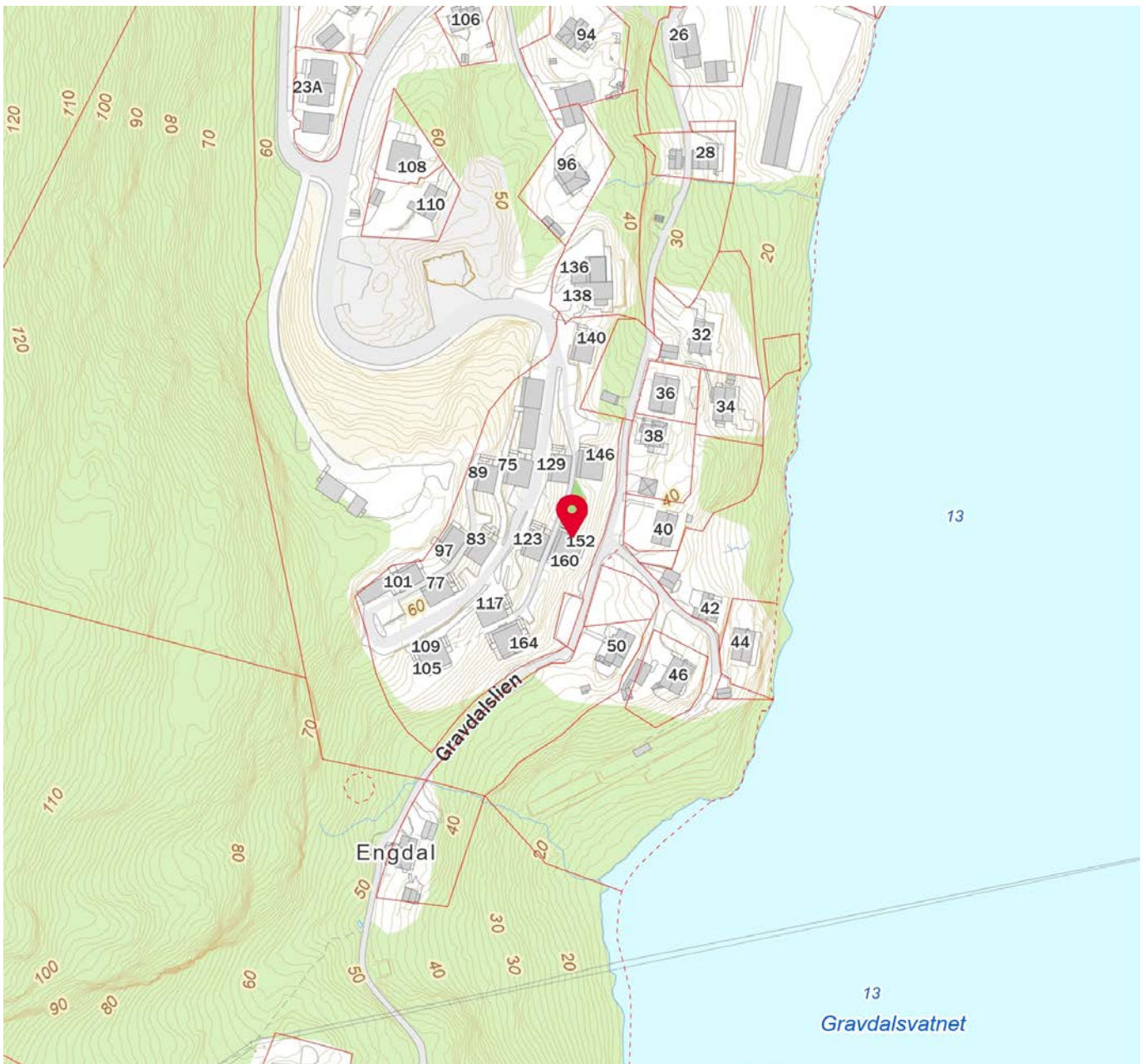
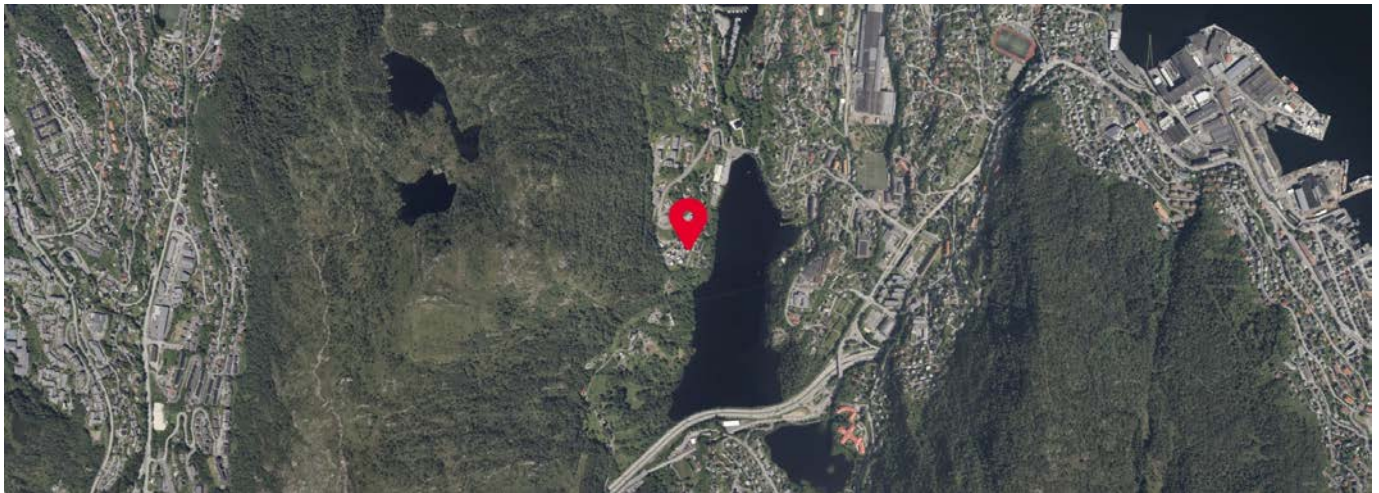


0% 46%

Gravdal  
Bergen  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





|                      |      |               |
|----------------------|------|---------------|
| Boligselskapets navn | 456  | Møllen Sameie |
| Budsjett år          | 2025 |               |

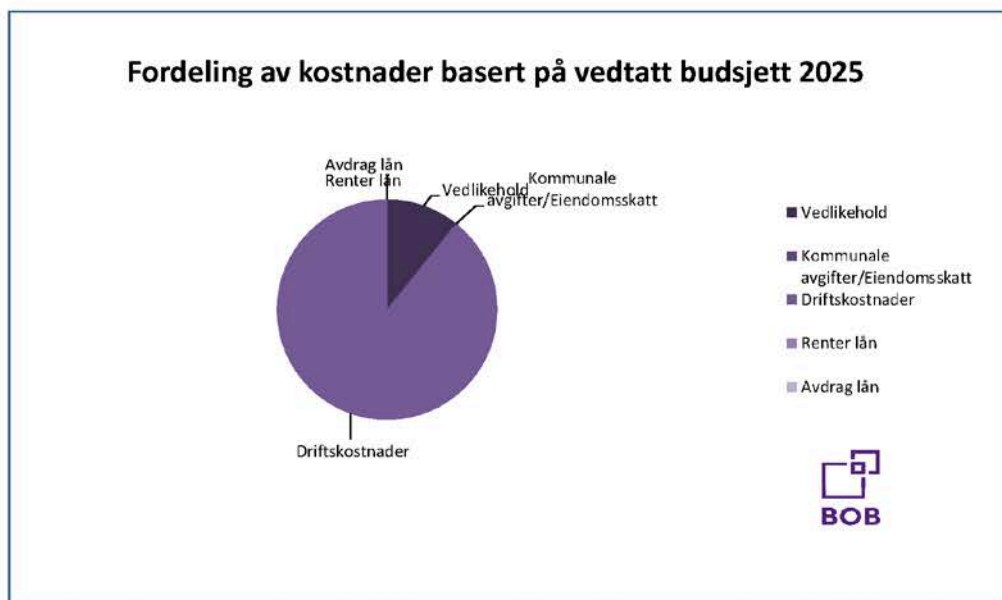
| Budsjett tall hele boligselskapet                              | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Vedlikehold                                                    | 114 000        | 11 %          |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt                               | 0              | 0 %           |
| Driftskostnader                                                | 944 000        | 89 %          |
| Renter lån                                                     | 0              | 0 %           |
| Avdrag lån                                                     | 0              | 0 %           |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | 5 500          | 1 %           |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter           | 1 063 500      | 100 %         |

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL  
desember 2024

# Ordensregler for sameiet Møllen

Sist endret: 24. April 2018

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Disse ordensreglene er vedlegg til sameiets vedtekter.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer på en sjenerende måte for andre seksjonseiere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer inkl. ytterdør, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

På eierseksjonenes tilhørende balkonger er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Dersom det er ønskelig å bruke andre typer griller må det søkes til styret/årsmøtet om dette.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### **5. Kjøring og parkering**

Det skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøring skal da kun skje i gangs hastighet.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere som holder dyr har som ansvar å plukke opp eventuelt avfall på sameiets eiendom.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

#### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Det samme gjelder for hver seksjonseier, for sin eierseksjon.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes

fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner jf. vedtektenes § 19.

#### **9. Endring av vedtektene**

Vedtektene kan endres på sameiets årsmøte.



# **VEDTEKTER**

**For**

## **Møllen Sameie**

Sist endret: 25. Mars 2019

### **§ 1**

#### **Navn**

Sameiets navn er Møllen Sameie.

### **§ 2**

#### **Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 146, br. Nr. 323 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel består av en sportsbod på 5 kvm. Noen seksjoner vil også få tinglyst carport som tilleggsareal. Utvendige parkeringsplasser vil være fellesareal, og disponeres av sameie.

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

### **§ 3**

#### **Formål**

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

### **§ 4**

#### **Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Hver eierseksjon har rett til å parkere én bil i sameiets fellesareal på oppmerkede parkeringsplasser.

Det er 1 HC-parkering i sameiet. Denne plassen skal til en hver tid disponeres av personer med et dokumentert behov for HC-parkering. Denne plassen er også tilgjengelig for gjester ved behov. Dersom det blir behov for flere HC-parkeringer i sameie, skal dette tilpasses tilsvarende. Ellers gjelder reglene i eierseksjonsloven.

## **§ 5**

### **Juridiske disposisjoner**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## **§ 6**

### **Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 7**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

## **§ 8**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 9 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Det er ønskelig at styremedlemmene består av representanter fra ulike hus.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **§ 11**

### **Ordensregler**

Ordensregler er gitt i vedlegg til disse vedtektene.

## **§ 12**

### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## **§ 13**

### **Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 14**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal medregnes ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

## **§ 17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## **§ 18**

### **Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 19**

### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

## **§ 20**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 16.07.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

*Vedlegg 1: Ordensregler*

*Vedlegg 2: Retningslinjer for bruk av felleshus*

# Ordensregler for sameiet Møllen

Sist endret: 24. April 2018

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Disse ordensreglene er vedlegg til sameiets vedtekter.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseierne må for egen regning sørge for desinfeksjon.



- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer på en sjenerende måte for andre seksjonseiere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer inkl. ytterdør, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

På eierseksjonenes tilhørende balkonger er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Dersom det er ønskelig å bruke andre typer griller må det søkes til styret/årsmøtet om dette.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### **5. Kjøring og parkering**

Det skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøring skal da kun skje i gangs hastighet.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere som holder dyr har som ansvar å plukke opp eventuelt avfall på sameiets eiendom.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

#### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Det samme gjelder for hver seksjonseier, for sin eierseksjon.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes

fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner jf. vedtektenes § 19.

#### **9. Endring av vedtektene**

Vedtektene kan endres på sameiets årsmøte.

## **Retningslinjer for bruk av felleshuset "Møllen"**

Sist endret: 25. Mars 2019

### **FORORD:**

Formålet med disse retningslinjene er å sikre ro, orden og gode rammer rundt bruken av felleshuset m/terrasse for sameiet. Vi ønsker at bruken av felleshuset i sameiet skal være et godt og trivelig sted for både store og små. Disse retningslinjene er utarbeidet med hensyn til å sikre et godt sosialt samvær for beboere innen sameiet. Felleshuset- og terrassen er bygget for alle seksjonseiere.

1. Alle som bor i Møllen Sameiet har rett til å bruke felleshuset og felles terrasse. Eksklusiv bruk av felleshuset (med terrasse under tak) skal skje ved leie, der det skal betales kr. 250 kroner pr. døgn.
2. Felleshuset har elektronisk lås, der alle seksjonseiere får kode.
3. Det er ikke tillatt å leie ut felleshuset til eksterne.
4. Ved leie av felleshuset skal det inntil videre, skje ved at skriftlig leieavtale signeres. Avtalen anses ikke for å være bindende før leiebeløpet er innbetalt på sameiets konto.
5. Alle møbler, annen inventar mv. som er i felleshuset og på fellesterrassen er innkjøpt med midler tilhørende sameiet. Dette er altså sameiets eiendeler. Vennligst bruk inventaret i og utenfor felleshuset som deres eget.
6. Seksjonseier (inkl. deres gjester) er ansvarlig for skade som påføres bygningen, utstyr eller inventar. Hvis du som bruker/leietaker opplever ødelagt inventar ved overtakelse, ta kontakt med styret snarest. Dette gjelder også ufullstendig rydding/rengjøring.
7. Bruker/leietaker rydder og rengjør felleshuset og terrasse etter bruk. Matrester etc. fjernes fra kjøleskap/fryser. Alt avfall fjernes fra felleshuset.
8. Sameiets felles bod vil inneholde diverse utstyr som kan brukes av seksjonseierne. Bruk utstyret som det er deres eget.
9. Bruk av felleshuset og terrasse skal skje uten sjenanse for sameiets beboere. Ordensreglene gjelder også her.
10. Røyking er ikke tillatt i felleshuset og tilhørende terrasse.
11. Grilling på fellesterrasse skal kun foregå ved bruk av sameiets grill og utstyr i tilegnet grillområde. Grilling skal ikke foregå under tak. Dette vil si at det ikke skal forekomme bruk av engangsgriller på fellesterrassen. Ved bruk av fakler el. lign. skal disse stå på et underlag, slik at stearin ikke renner ut over heller eller annet underlag.

12. Leietaker skal gjøre det kjent for sine gjester og andre, at det er begrensede parkeringsmuligheter i Møllen Sameiet, og om gjeldende parkeringsregler.
13. Det er kun styret og/eller årsmøte som har myndighet til å gjøre fysiske endringer i felleshuset. Ønsker og forslag tas imot med takk!
14. Dagen etter endt leie, forutsettes felleshuset og terrasse ryddig og rengjort til kl 13:00.

Styret i Møllen Sameie

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

### MØLLEN SAMEIE

Det innkalles til ordinært årsmøte

Tirsdag 30. april 2024 kl. 18:30 – Felleslokalet Møllen Sameie

#### DAGSORDEN

##### 1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.6 Godkjenning av dagsorden
- 2 Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023
- 3 Godtgjørelse/honorar til styret
- 4 Informasjon fra styret
- 5 Valg av styre

#### 2. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.  
Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

#### 3. Godtgjørelse/honorar til styret

##### **Forslag til vedtak:**

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2023 til og med ordinært årsmøte 2024.

I henhold til budsjett vedtatt på årsmøtet 2023 utgjør vederlag til styret kr. 50.000.

Styret har bestemt å dele vederlaget likt for året 2023.

Vederlag utbetales i henhold til ovennevnte.

#### 4. Informasjon fra styret

Styret informerer om året som har vært, inkludert følgende saker:

- Pågående reklamasjonssak mot utbygger
- Pågående tvist angående trapp ned til veien nedenfor sameiet

#### 5. Valg av styre

Audun, Trond Erik og Pawel er ferdig med sin periode i styret.

- Audun Oddekalv stiller til gjenvalg som styreleder.
- Paweł Konieczny stiller til gjenvalg som styremedlem.
- Trond Erik Brekke stiller til gjenvalg som styremedlem.

Ingen andre har meldt seg som kandidater.

**Møllen Sameie  
2023**

## Resultatregnskap 2023

Møllen Sameie

Alle beløp i NOK

|                                      | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023  | Budsjett 2024    |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                  |                  |                |                  |
| Felleskostnader                      | 2    | 938 707          | 927 356          | 938 347        | 1 003 660        |
| Andre inntekter                      | 3    | 2 700            | 750              | 0              | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                 |      | <b>941 407</b>   | <b>928 106</b>   | <b>938 347</b> | <b>1 003 660</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                  |                  |                |                  |
| Dugnad                               |      | 17 850           | 3 750            | 15 000         | 15 000           |
| Styrehonorar                         | 4, 5 | 50 000           | 50 000           | 52 000         | 50 000           |
| Arbeidsgiveravgift                   | 4    | 9 567            | 7 579            | 7 000          | 7 000            |
| Avskrivninger                        | 6    | 64 681           | 64 681           | 65 000         | 65 000           |
| Felles strøm og varme                |      | 24 921           | 59 570           | 40 000         | 20 000           |
| Andre driftskostnader                | 7    | 498 294          | 418 831          | 458 552        | 492 500          |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8    | 58 417           | 78 210           | 20 000         | 40 000           |
| Vedlikehold                          | 9    | 248 519          | 115 229          | 114 000        | 114 000          |
| Forretningsførsel                    |      | 78 345           | 64 152           | 68 160         | 72 000           |
| Revisjonshonorar                     |      | 11 500           | 11 375           | 11 500         | 12 500           |
| Andre konsulentonorarer              |      | 128 842          | 114 165          | 0              | 100 000          |
| Forsikring                           |      | 97 994           | 83 893           | 98 000         | 114 500          |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>1 288 927</b> | <b>1 071 434</b> | <b>949 212</b> | <b>1 102 500</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>-347 520</b>  | <b>-143 328</b>  | <b>-10 865</b> | <b>-98 840</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                  |                  |                |                  |
| Renteinntekter bank                  |      | 14 870           | 5 687            | 0              | 0                |
| Andre renteinntekter                 |      | 232              | 177              | 0              | 0                |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |      | <b>15 101</b>    | <b>5 864</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| Andre rentekostnader                 |      | 289              | 31               | 0              | 0                |
| <b>Sum finanskostnader</b>           |      | <b>289</b>       | <b>31</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |      | <b>14 812</b>    | <b>5 833</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Resultat</b>                      |      | <b>-332 708</b>  | <b>-137 495</b>  | <b>-10 865</b> | <b>-98 840</b>   |
| Til/fra annen EK                     |      | -332 708         | -137 495         | 0              | 0                |
| Sum disponeringer                    |      | -332 708         | -137 495         | 0              | 0                |

Resultatrapport 2023 for Møllen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2023

Møllen Sameie  
Alle beløp i NOK

|                                    | Note | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>               |      |                |                |
| Andre driftsmidler                 | 6    | 119 805        | 184 485        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>     |      | <b>119 805</b> | <b>184 485</b> |
| <br><b>Sum anleggsmidler</b>       |      | <b>119 805</b> | <b>184 485</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                  |      |                |                |
| Forskuddsbetalte kostnader         |      | 114 643        | 97 994         |
| Andre fordringer                   |      | 2 914          | 2 714          |
| <b>Sum fordringer</b>              |      | <b>117 557</b> | <b>100 708</b> |
| <br><b>Bankinnsk. og kontanter</b> |      |                |                |
| Innestående bank                   |      | 374 934        | 608 142        |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b> |      | <b>374 934</b> | <b>608 142</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |      | <b>492 491</b> | <b>708 850</b> |
| <br><b>SUM EIENDELER</b>           |      | <b>612 296</b> | <b>893 336</b> |

Balanserapport 2023 for Møllen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Møllen Sameie  
Alle beløp i NOK

| Note                                | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                  |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |                |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |                |                |
| Annen egenkapital                   | 319 511        | 652 219        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     | <b>319 511</b> | <b>652 219</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              | <b>319 511</b> | <b>652 219</b> |
| <b>GJELD</b>                        |                |                |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |                |                |
| Forskuddsbet felleskostn.           | 20 607         | 16 886         |
| Leverandørgjeld                     | 211 291        | 163 352        |
| Skyldige off. myndigheter           | 7 050          | 7 050          |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger   | 50 000         | 50 000         |
| Annen kortsiktig gjeld              | 3 838          | 3 829          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         | <b>292 785</b> | <b>241 117</b> |
| <b>SUM GJELD</b>                    | <b>292 785</b> | <b>241 117</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>612 296</b> | <b>893 336</b> |

Bergen, 30.12.1900  
Styret for Møllen Sameie

Audun Larsen Oddekalv  
Styrets leder

Trond Erik Brekke  
Styremedlem

Pawel Konieczny  
Styremedlem

Trude Strøm Pedersen  
Styremedlem

Caroline Elvira Ek  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Møllen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

#### Note 2 - Felleskostnader

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3801 Andel driftskostnader | 627 480          | 575 364          | 627 295          | 658 660          |
| 3816 Kabel-TV              | 311 052          | 311 052          | 311 052          | 345 000          |
| 3825 Leieinntekter El-bil  | 175              | 40 940           | 0                | 0                |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>938 707</b>   | <b>927 356</b>   | <b>938 347</b>   | <b>1 003 660</b> |

#### Note 3 - Andre inntekter

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3846 Utleie av felleslokale | 2 700            | 750              | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b>  | <b>2 700</b>     | <b>750</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

#### Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

#### Note 5 - Styrehonorar

|                         | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar       | 50 000           | 50 000           | 52 000           | 50 000           |
| <b>Sum styrehonorar</b> | <b>50 000</b>    | <b>50 000</b>    | <b>52 000</b>    | <b>50 000</b>    |

**Note 6 - Andre eiendeler**

|                                   | <b>Ladeanlegg</b> | <b>Lekeapparater</b> |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|
|                                   | <b>Defa</b>       |                      |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 125 000           | 198 403              |
| Årets tilgang                     | 0                 | 0                    |
| Årets avgang                      | 0                 | 0                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 125 000           | 198 403              |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 24 999            | 39 680               |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 56 249            | 82 667               |
| Bokført verdi pr.31.12            | 43 750            | 76 054               |
| Anskaffelsesår                    | 2020              | 2020                 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 2                 | 2                    |

**Note 7 - Driftskostnader**

|                                  | <b>Regnskap</b> | <b>Regnskap</b> | <b>Budsjett</b> | <b>Budsjett</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                  | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     | <b>2023</b>     | <b>2024</b>     |
| 5510 Styredisposisjoner          | 2 478           | 1 521           | 0               | 0               |
| 6300 Leiekostnader               | 0               | 1 500           | 5 000           | 5 000           |
| 6325 Renovasjon                  | 0               | 3 823           | 0               | 0               |
| 6326 Snømåking og brøyting       | 127 850         | 79 500          | 0               | 0               |
| 6360 Renhold og matteleie        | 527             | 0               | 0               | 0               |
| 6365 Kostnader parkeringsplasser | 14 470          | 0               | 2 500           | 2 500           |
| 6375 TV/Bredbånd                 | 325 458         | 311 052         | 311 052         | 345 000         |
| 6376 Vaktmestertjenester         | 0               | 0               | 100 000         | 100 000         |
| 6391 Diverse serviceavtaler      | 14 740          | 13 911          | 35 000          | 35 000          |
| 6632 Kostnader forsikringsskader | 10 000          | 0               | 0               | 0               |
| 6800 Kontorkostnader             | 0               | 851             | 0               | 0               |
| 6940 Porto                       | 286             | 0               | 0               | 0               |
| 7740 Øreavrunding                | 0               | 0               | 0               | 0               |
| 7779 Andre gebyr                 | 2 485           | 2 153           | 0               | 0               |
| 7782 Kostnader bomiljø           | 0               | 4 520           | 5 000           | 5 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>       | <b>498 294</b>  | <b>418 831</b>  | <b>458 552</b>  | <b>492 500</b>  |

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6500 IT utstyr                                  | 0                | 6 926            | 0                | 0                |
| 6502 Brannvernutstyr                            | 0                | 10 028           | 0                | 0                |
| 6503 Annet driftsmateriell                      | 1 528            | 2 504            | 0                | 0                |
| 6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.      | 0                | 3 798            | 0                | 0                |
| 6510 Verktøy og redskap                         | 0                | 2 499            | 10 000           | 10 000           |
| 6512 EL Bil ladepunkt m.m                       | 0                | 18 000           | 0                | 0                |
| 6540 Inventar                                   | 27 228           | 27 320           | 10 000           | 10 000           |
| 6541 Lekeplasser, lekeapparater,                | 1 715            | 0                | 0                | 0                |
| 6553 Abonnement og lisenser                     | 27 569           | 7 136            | 0                | 20 000           |
| 6600 Innkjøp materialer eller varer             | 378              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> | <b>58 417</b>    | <b>78 210</b>    | <b>20 000</b>    | <b>40 000</b>    |

**Note 9 - Vedlikehold**

|                                     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygninger utvendig | 129 099          | 73 192           | 60 000           | 60 000           |
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær     | 0                | 33 852           | 20 000           | 20 000           |
| 6603 Vedlikehold elektrisk anlegg   | 47 212           | 2 975            | 4 000            | 4 000            |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg    | 72 208           | 801              | 10 000           | 10 000           |
| 6611 Vedlikehold utleielokaler      | 0                | 0                | 10 000           | 10 000           |
| 6617 Vedlikehold dører og vinduer   | 0                | 4 409            | 10 000           | 10 000           |
| <b>Sum vedlikehold</b>              | <b>248 519</b>   | <b>115 229</b>   | <b>114 000</b>   | <b>114 000</b>   |

**Note 10 - Disponible midler**

|                                    | 2023            | 2022           |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b> | <b>467 733</b>  | <b>540 548</b> |
| Periodens resultat                 | -332 708        | -137 495       |
| Årets avskrivninger                | 64 681          | 64 681         |
| <b>Endring i disponible midler</b> | <b>-268 027</b> | <b>-72 815</b> |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>199 706</b>  | <b>467 733</b> |

456 - Årsregnsk...

Name Date  
Oddekalv, Audun Larsen 2024-03-15

Identification  
 Oddekalv, Audun Larsen

Name Date  
Ek, Caroline Elvira 2024-03-20

Identification  
 Ek, Caroline Elvira

Name Date  
Pedersen, Trude Strøm 2024-03-20

Identification  
 Pedersen, Trude Strøm

Name Date  
Brekke, Trond Erik 2024-03-21

Identification  
 Brekke, Trond Erik

Name Date  
Konieczny, Pawel Slawomir 2024-03-18

Identification  
 Konieczny, Pawel Slawomir



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



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Møllen Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllen Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansund | Straume    |            |

Penneo document key: 8LPVHC8J5-L22LS-S27EN-X24ZD-MZJ08



## 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Magnar Ekerhovd  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Magnar Høgh Ekerhovd

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 10:41:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8LPV-HC8J5-L22LS-S27EN-X24ZD-MZJ08

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

### MØLLEN SAMEIE

Tirsdag 30. april 2024 kl. 18:30 – Felleslokalet Møllen Sameie

#### 1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

**Innkalling godkjent uten merknader**

1.2 Antall fremmøtte

**10 seksjoner møtt, 1 fullmakt, 11 stemmer**

1.3 Valg av møteleder

**Styreleder valgt som møteleder**

1.4 Valg av referent/protokollfører

**Styreleder valgt som referent**

1.5 Valg av protokollunderskriver

**Alexander Lillevik i nr. 150 og Sander Magnussen Lyngbø i nr. 85 er valgt til å underskrive protokollen.**

1.6 Godkjenning av dagsorden.

**Dagsorden godkjent med to tillegg: Anskaffelse av trampoline, brannslukningsapparater.**

#### 2. Trampoline

Årsmøtet ble informert om behovet og ønsket om trampoline.

**Vedtak: Sameiet bruker opptil 20 000 til anskaffelse av trampoline. Trampolinen plasseres på «øvve» grusplass.**

**Imot: 0, blank: 0, for: 11**

#### 3. Brannslukningsapparater

Lena og Linda presiserer at brannslukningsapparatene begynner å nærme seg slutten av levetiden.

**Styret sender ut felles informasjon om at apparater sjekkes og eventuelt erstattes med nye.**

#### 4. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

**Vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.**

**Imot: 0, blank: 0, for: 11**

## 5. Godtgjørelse/honorar til styret

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2023 til og med ordinært årsmøte 2024.

I henhold til budsjett vedtatt på årsmøtet 2023 utgjør vederlag til styret kr. 50.000.

Styret har bestemt å dele vederlaget likt for året 2023.

**Vedtak: Vederlag utbetales i henhold til ovennevnte.**

**Imot: 0, blankt: 0, for: 11**

## 6. Informasjon fra styret

Styret informerer om året som har vært, inkludert følgende saker:

- Pågående reklamasjonssak mot utbygger
- Pågående tvist angående trapp ned til veien nedenfor sameiet

## 7. Valg av styre

Audun, Trond Erik og Pawel er ferdig med sin periode i styret.

- Audun Oddekalv stiller til gjenvalg som styreleder.
- Paweł Konieczny stiller til gjenvalg som styremedlem.
- Trond Erik Brekke stiller til gjenvalg som styremedlem.

Ingen andre har meldt seg som kandidater.

**Vedtak: Audun, Pawel, Trond Erik gjenvelges.**

**Imot: 0, blankt: 0, for: 11.**

# Protokoll årsmø...

Name  
Lillevik, Alexander

Date  
2024-06-14

Identification

 Lillevik, Alexander

Name  
Oddekalv, Audun Larsen

Date  
2024-05-02

Identification

 Oddekalv, Audun Larsen

Name  
Lyngbø, Sander Magnussen

Date  
2024-05-20

Identification

 Lyngbø, Sander  
Magnussen



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

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 146/323/0/0  
Utlistet 27. mars 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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|-------------|--------------------|
| 522642449 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 8 565,4 m <sup>2</sup> | Sikker        | -           | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                         | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">17550000</a> | 30       | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 7, 10 MFL., GRAVDALSFELTET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 26.05.2008  | <a href="#">200302811</a> | 100,0 %      |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                    | Dekningsgrad     |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <a href="#">17550000</a> | 112 - Konsentrert småhusbebyggelse   | 94,1 %           |
| <a href="#">17550000</a> | 720 - Felles gangareal               | 5,9 %            |
| <a href="#">17550000</a> | 710 - Felles avkjørsel               | < 0,1 % (0,3 m²) |
| <a href="#">17550000</a> | 780 - Felles grøntareal              | < 0,1 % (0,3 m²) |
| <a href="#">17550000</a> | 111 - Frittliggende småhusbebyggelse | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">17550000</a> |                   | 8,6 %        |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål                 | Beskrivelse          | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y          | 99,9 %       |
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur        | Grønnstruktur        | G          | 0,1 %        |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                      | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens areal KPA 2027 | <a href="#">202417461</a> | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                        | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">17550003</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 300 MFL., ENDRING VEGTRASE GRAVDALSFELTET | 3          | <a href="#">202220613</a> |
| <a href="#">17550001</a> | 31       | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 187, GRAVDAL, MINDRE ENDRING              | 3          | <a href="#">201018973</a> |
| -                        | 35       | Laksevåg, 146. , Bnr. 266 mfl., Gravdalsvegen Midtre            | 5          | <a href="#">202220691</a> |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. mars 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 27.03.2025

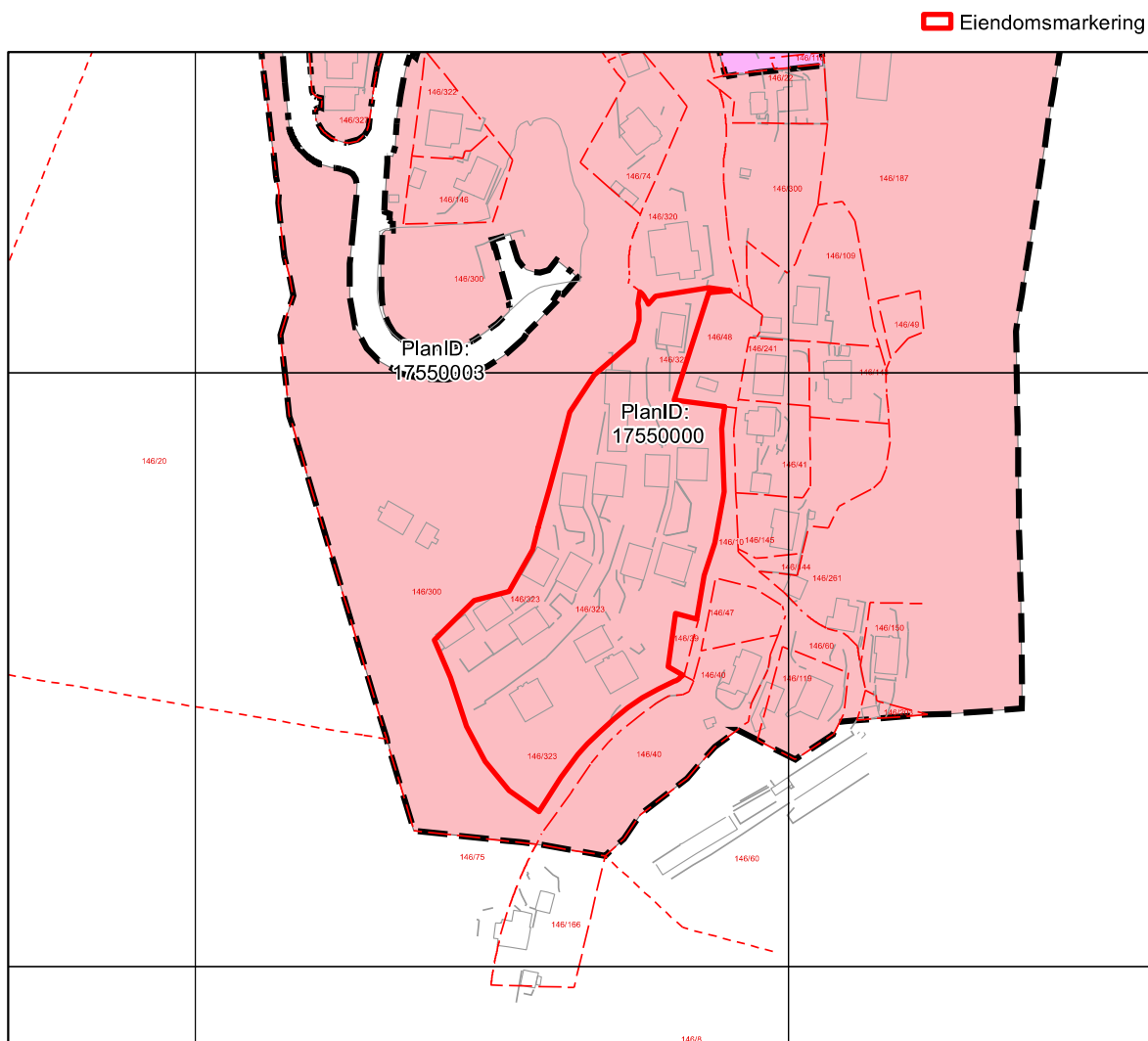
Gnr/Bnr/Fnr: 146/323/0/0

Adresse: Gravdalslien 154 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:  
17550000







BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 27.03.2025

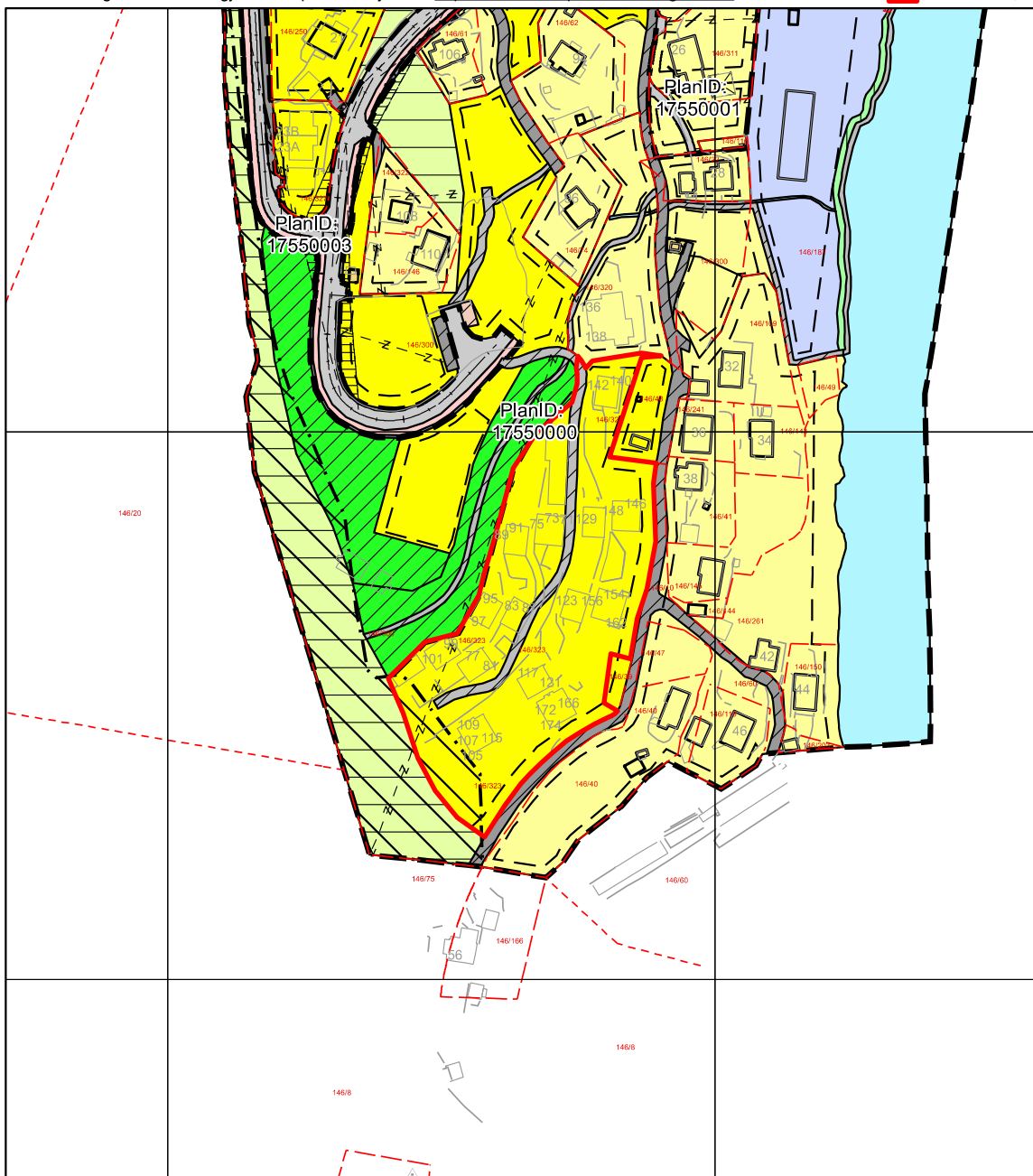
Gnr/Bnr/Fnr: 146/323/0/0

Adresse: Gravdalslien 154 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenningsanlegg
-  540 - Rasfare
-  640 - Frisiktsone

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Områder for forretning
-  Gangveg
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Privat vei
-  Parkbelte i industristrøk
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

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

-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



BERGEN  
KOMMUNE

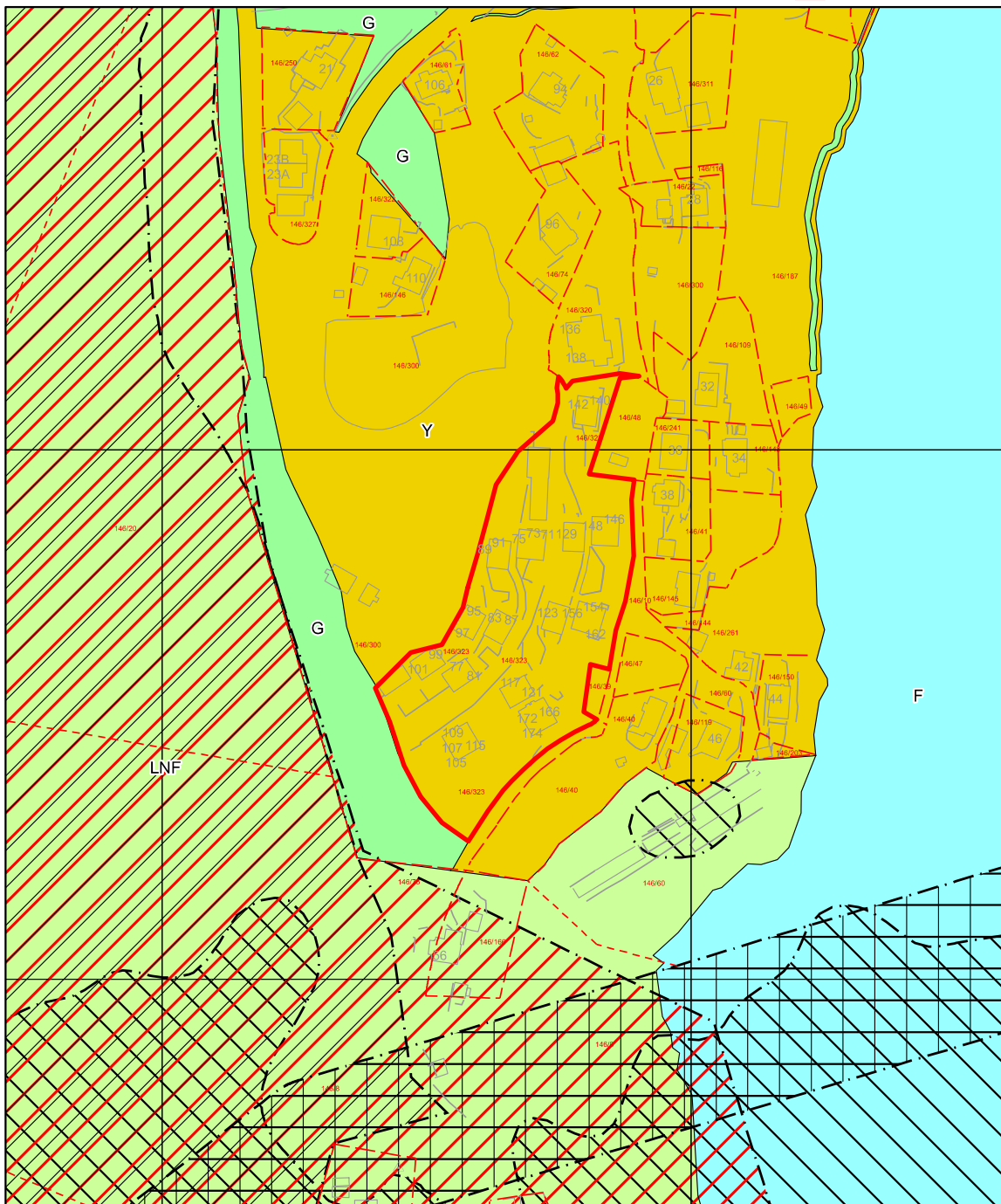
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/323/0/0  
Dato: 27.03.2025 Adresse: Gravdalslien 154 m.fl.



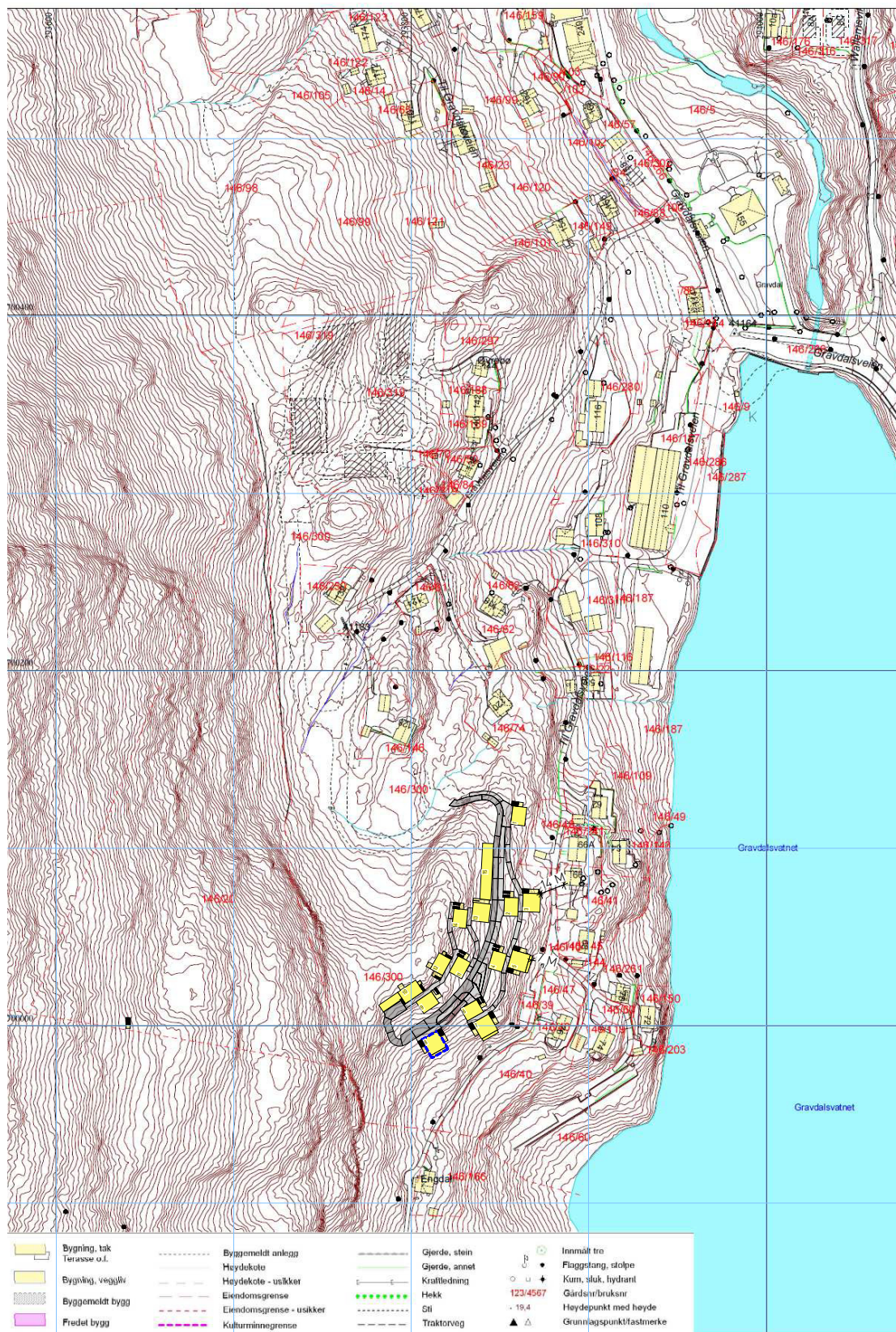
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



| Tegnforklaring for kommuneplan                                                    |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Arealformålgrense         |
|  | Angittthensyn friluftsliv |
|  | Båndleggingsone           |
|  | Faresone                  |
|  | Støysone gul              |
| KPA2018 Arealformål                                                               |                           |
|  | Ytre fortettingssone      |
|  | Grønnstruktur             |
|  | LNF                       |
|  | Friluftsområder           |









Situasjonsplan dxf

Korrigert dato:

Projektnr.:  
1320

---

Revisjon:

Revisjon:

EN TIL EN  
ARKIT  
EKTER



# Begjæring<sup>1)</sup> om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

201736259

Org.nr.: 973 924 915  
Ref.nr.: Ressurs 45284  
Bergen kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Pb. 7700,  
5020 BERGEN

Plass for inngifningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

Kommune / Kommunens navn: 1201 Bergen Gnr: 146 Bnr: 323 Feste nr: 1-49

## 2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (110 siffer)<sup>2)</sup> Navn: 999230237 Høllen Hs Skjed andel<sup>3)</sup> 1/1

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-<br>nr    | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brak-<br>(teller) <sup>5)</sup> | Til-<br>inngi-<br>ngs-<br>andel <sup>6)</sup> | S.-<br>nr | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brak-<br>(teller) <sup>5)</sup> | Til-<br>inngi-<br>ngs-<br>andel <sup>6)</sup> | S.-<br>nr | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brak-<br>(teller) <sup>5)</sup> | Til-<br>inngi-<br>ngs-<br>andel <sup>6)</sup> | S.-<br>nr | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brak-<br>(teller) <sup>5)</sup> | Til-<br>inngi-<br>ngs-<br>andel <sup>6)</sup> | S.-<br>nr | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brak-<br>(teller) <sup>5)</sup> | Til-<br>inngi-<br>ngs-<br>andel <sup>6)</sup> |
|--------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1            | B                         | 63                              | 3                                             | 13        | B                         | 46                              | 2                                             | 25        | B                         | 46                              | 3                                             | 37        | B                         | 44                              | 3                                             | 49        | B                         | 61                              | 3                                             |
| 2            | B                         | 63                              | 3                                             | 14        | B                         | 46                              | 2                                             | 26        | B                         | 46                              | 3                                             | 38        | B                         | 43                              | 3                                             | 50        |                           |                                 |                                               |
| 3            | B                         | 61                              | 3                                             | 15        | B                         | 46                              | 2                                             | 27        | B                         | 46                              | 3                                             | 39        | B                         | 63                              | 3                                             | 51        |                           |                                 |                                               |
| 4            | B                         | 63                              | 3                                             | 16        | B                         | 46                              | 3                                             | 28        | B                         | 46                              | 2                                             | 40        | B                         | 63                              | 3                                             | 52        |                           |                                 |                                               |
| 5            | B                         | 63                              | 3                                             | 17        | B                         | 46                              | 3                                             | 29        | B                         | 46                              | 2                                             | 41        | B                         | 61                              | 3                                             | 53        |                           |                                 |                                               |
| 6            | B                         | 61                              | 3                                             | 18        | B                         | 46                              | 3                                             | 30        | B                         | 46                              | 3                                             | 42        | B                         | 44                              | 3                                             | 54        |                           |                                 |                                               |
| 7            | B                         | 83                              | 3                                             | 19        | B                         | 63                              | 3                                             | 31        | B                         | 46                              | 3                                             | 43        | B                         | 93                              | 3                                             | 55        |                           |                                 |                                               |
| 8            | B                         | 83                              | 3                                             | 20        | B                         | 63                              | 3                                             | 32        | B                         | 46                              | 3                                             | 44        | B                         | 83                              | 3                                             | 56        |                           |                                 |                                               |
| 9            | B                         | 81                              | 3                                             | 21        | B                         | 61                              | 3                                             | 33        | B                         | 46                              | 3                                             | 45        | B                         | 83                              | 3                                             | 57        |                           |                                 |                                               |
| 10           | B                         | 63                              | 3                                             | 22        | B                         | 46                              | 3                                             | 34        | B                         | 63                              | 2                                             | 46        | B                         | 81                              | 3                                             | 58        |                           |                                 |                                               |
| 11           | B                         | 63                              | 2                                             | 23        | B                         | 46                              | 3                                             | 35        | B                         | 63                              | 3                                             | 47        | B                         | 63                              | 3                                             | 59        |                           |                                 |                                               |
| 12           | B                         | 61                              | 2                                             | 24        | B                         | 46                              | 3                                             | 36        | B                         | 61                              | 3                                             | 48        | B                         | 63                              | 3                                             | 60        |                           |                                 |                                               |
| Sum tellere: |                           |                                 |                                               | 2905      |                           |                                 |                                               | = nevner: |                           |                                 |                                               | 2905      |                           |                                 |                                               |           |                           |                                 |                                               |

## 4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

CBS1 har påførs kun opplysninger som skal og kan inngis. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

a) ☒ seksjoneringen gjelder plantlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato: Nesten 08.09.17

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13):  
H. HEGGEDAL  
A. H. HEGGEDAL  
HELGE HEGGLAND  
H. HEGGEDAL

Ektefelle/registrert partner  
(Obs: reseksjonering krever samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameierstaken reduseres)

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
☐ Styret erklærer at sameietotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Underskrift:

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Betaling er foretatt  
☐ Målebrevkart for slekksdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>8)</sup>

☒ Tillatelsen er innstilt nedenfor  
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Om: 146 323 Bergen kommune  
Dato: 17.1.2018 BERGEN KOMMUNE  
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
H. HEGGEDAL  
A. H. HEGGEDAL  
HELGE HEGGLAND  
H. HEGGEDAL

**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- Boligseksjon, Næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SB-samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameietrek med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom slekksarealet gjelder bygning. G dersom slekksarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis slekksarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innstilt i oppdelingsbegjæringen gir ikke hordingsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjerpert.



## Melding til tinglysing

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



Løpenummer for forretning: 602306520  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

|                   |           |            |                               |
|-------------------|-----------|------------|-------------------------------|
| Fødselsdato/Orgnr | Navn      | Bruksenhet | Adresse                       |
| 999230237         | MØLLEN AS |            | Totlandsvegen 2, 5224 NESTTUN |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

|      |     |     |
|------|-----|-----|
| Knr  | Gnr | Bnr |
| 1201 | 146 | 323 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 1   | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 2   | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 3   | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 4   | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 5   | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 6   | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 7   | 83 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 8   | 83 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 9   | 81 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 10  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 11  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 12  | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 13  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 14  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 15  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 16  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 17  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 18  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 19  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

22.01.2018 13.25

Side 1 av 2



## Melding til tinglysing

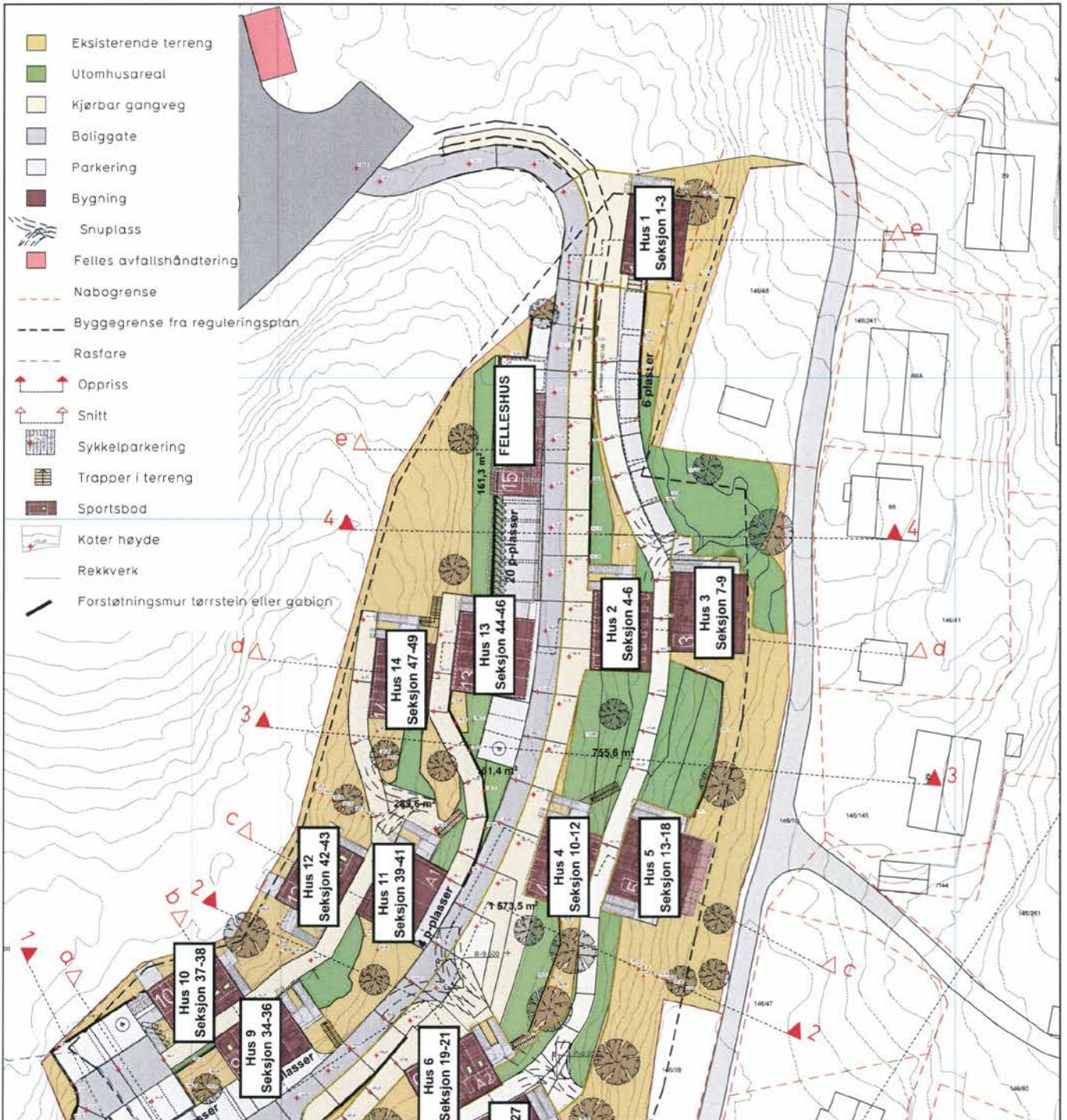
| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 20  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 21  | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 22  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 23  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 24  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 25  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 26  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 27  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 28  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 29  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 30  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 31  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 32  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 33  | 46 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 34  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 35  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 36  | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 37  | 44 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 38  | 93 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 39  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 40  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 41  | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 42  | 44 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 43  | 93 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 44  | 83 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 45  | 83 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 46  | 81 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 47  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 48  | 63 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1201 | 146 | 323 | 0   | 49  | 61 / 2905  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

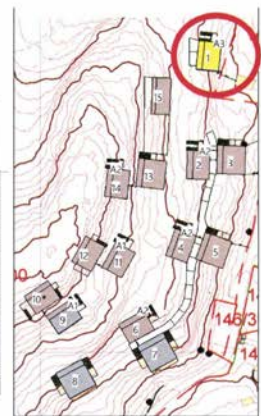
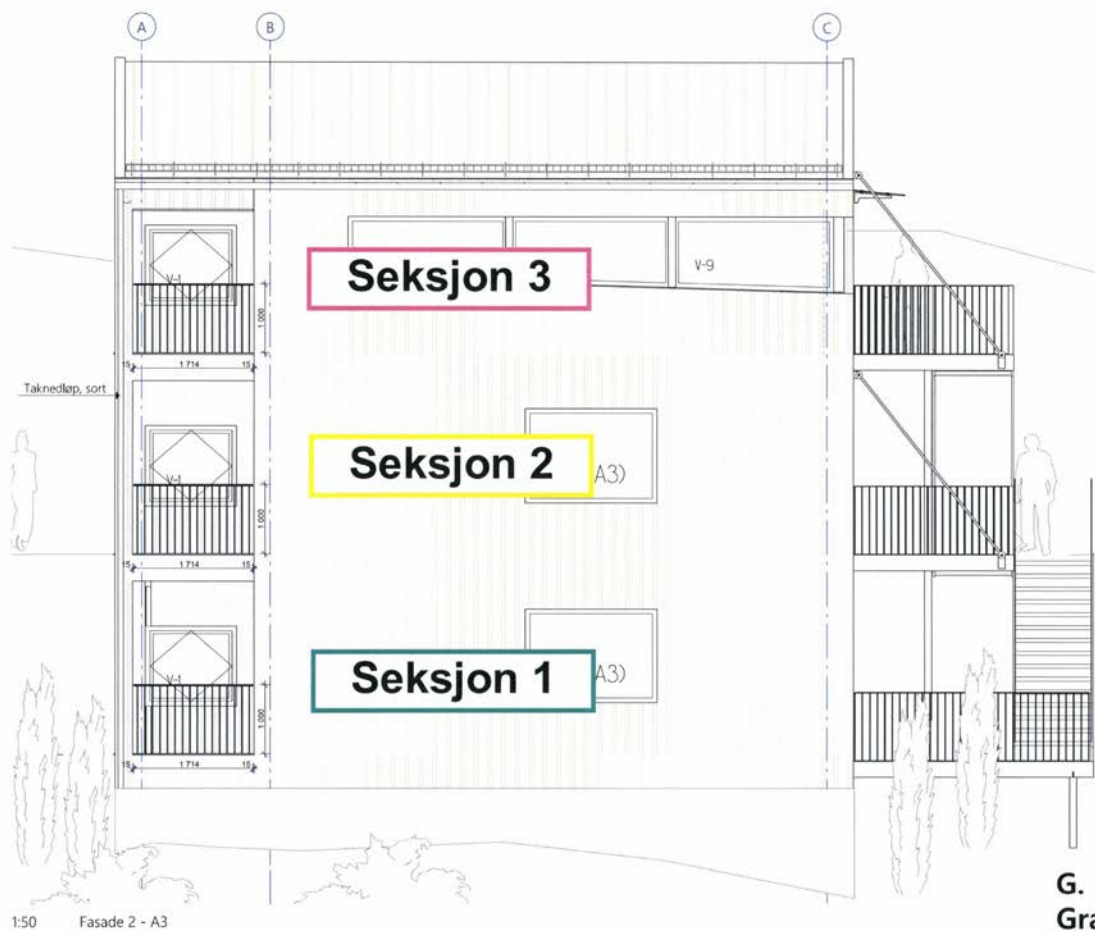
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Ingunn Stenhaug Ober



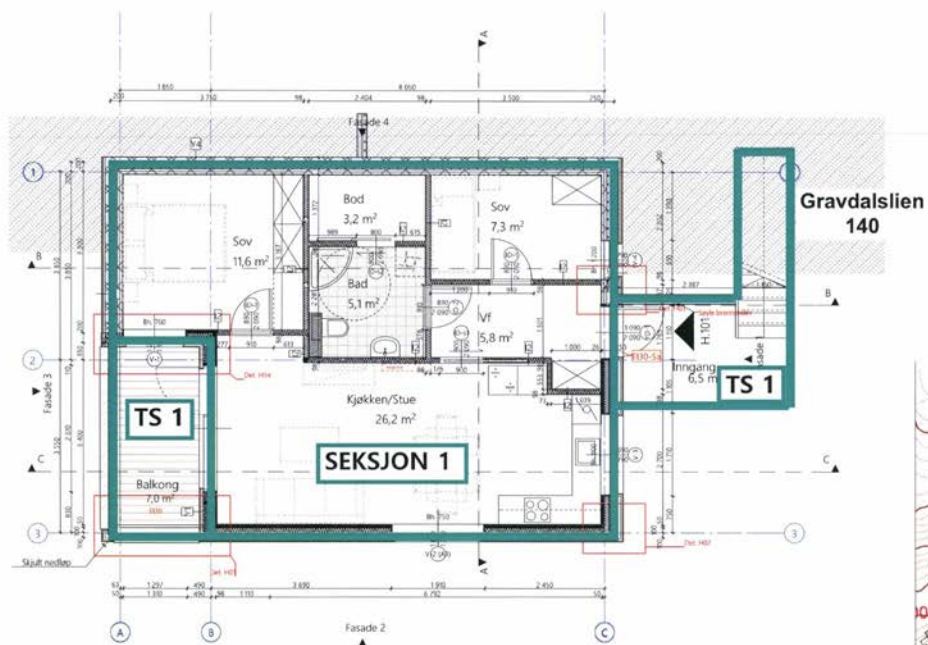




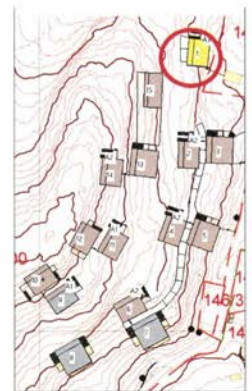
MØLLEN HUS 1

G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 140-144



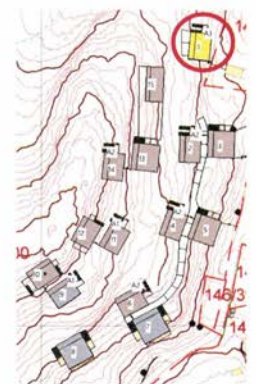


Gravdalslien  
140



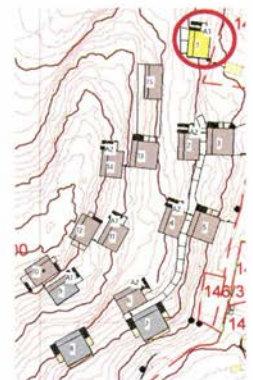
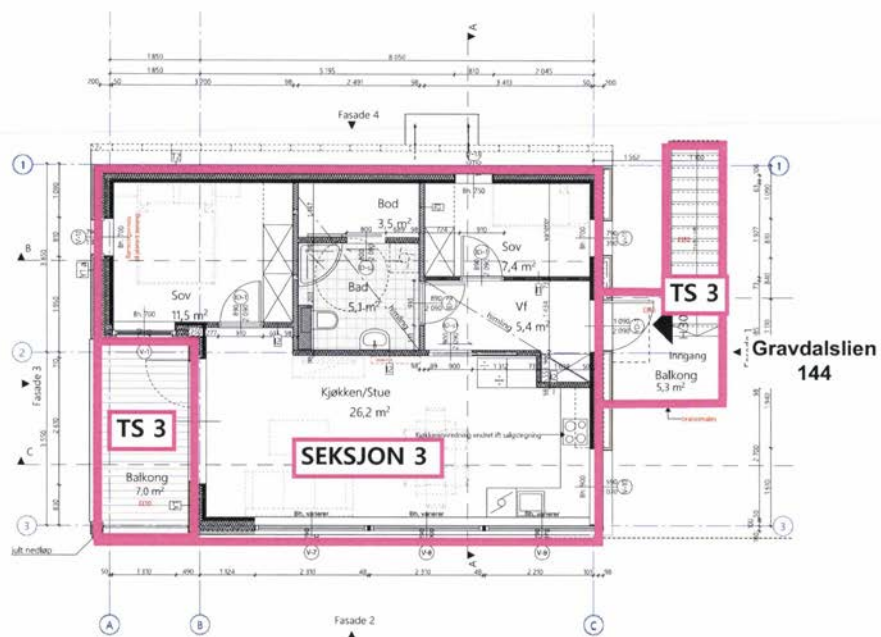
**MØLLEN HUS 1**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 140-144  
1 etg





**MØLLEN HUS 1**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 140-144  
2 etg.

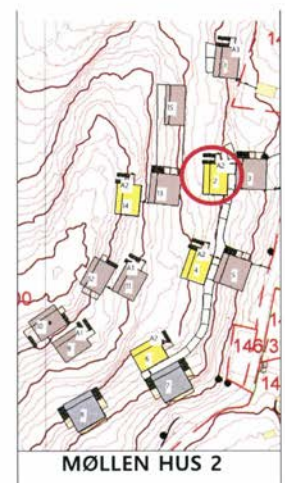
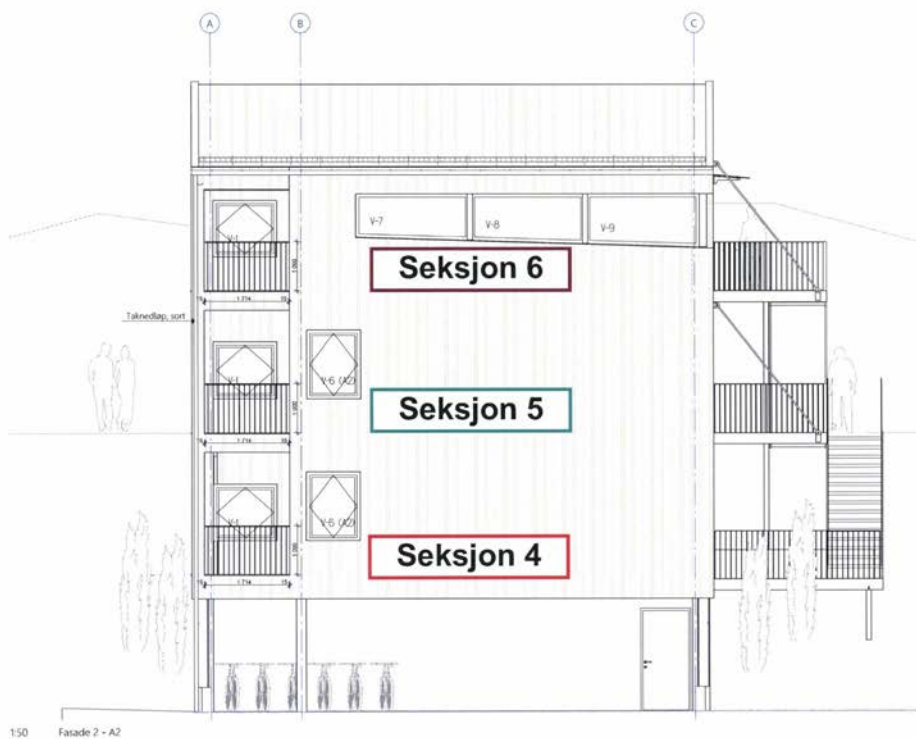




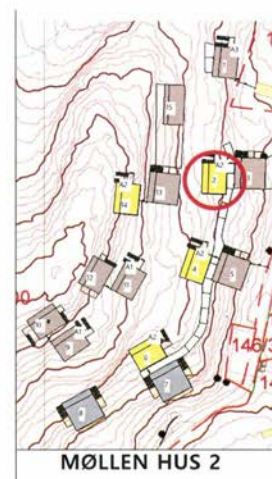
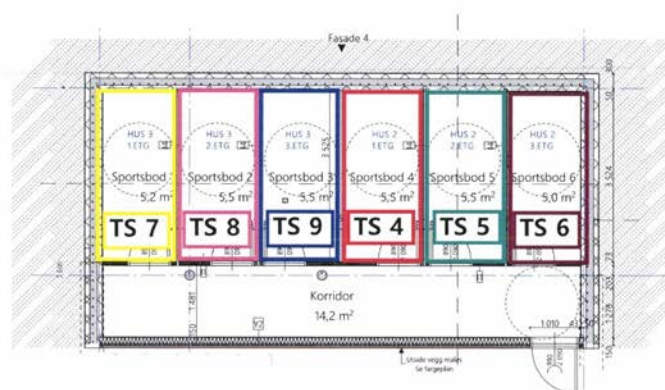
**MØLLEN HUS 1**  
**G. NR. 146, B. NR. 323**  
**Gravdalslien 140-144**  
**3 etg.**

9

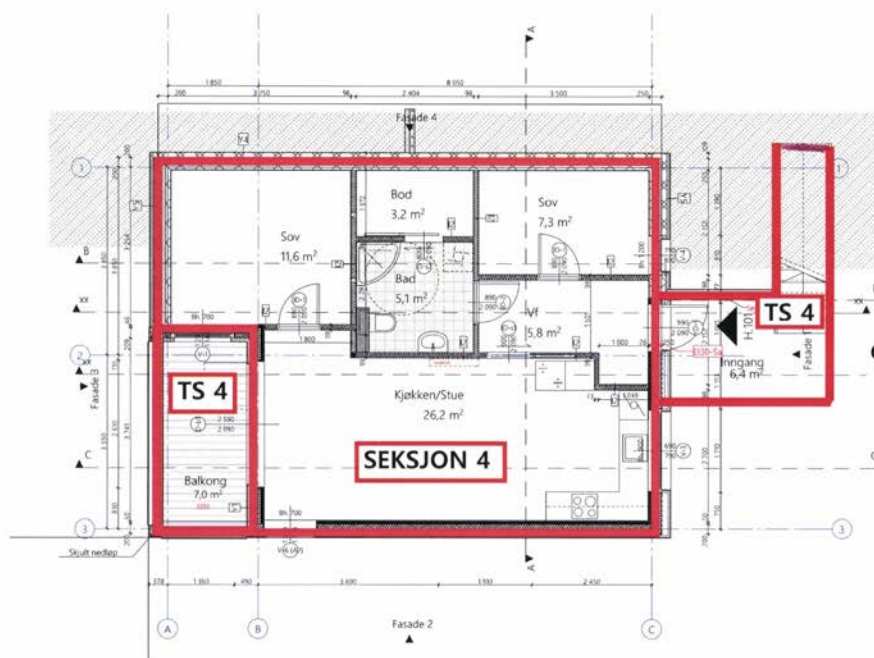




G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 129-133

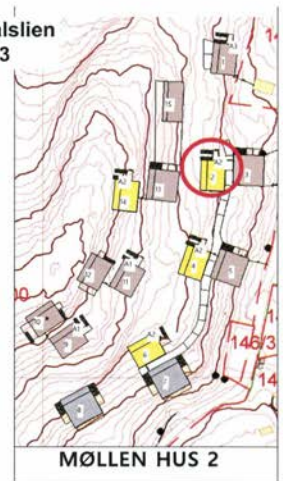


**MØLLEN HUS 2**  
 G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 129-133  
 U etg.



1 etg

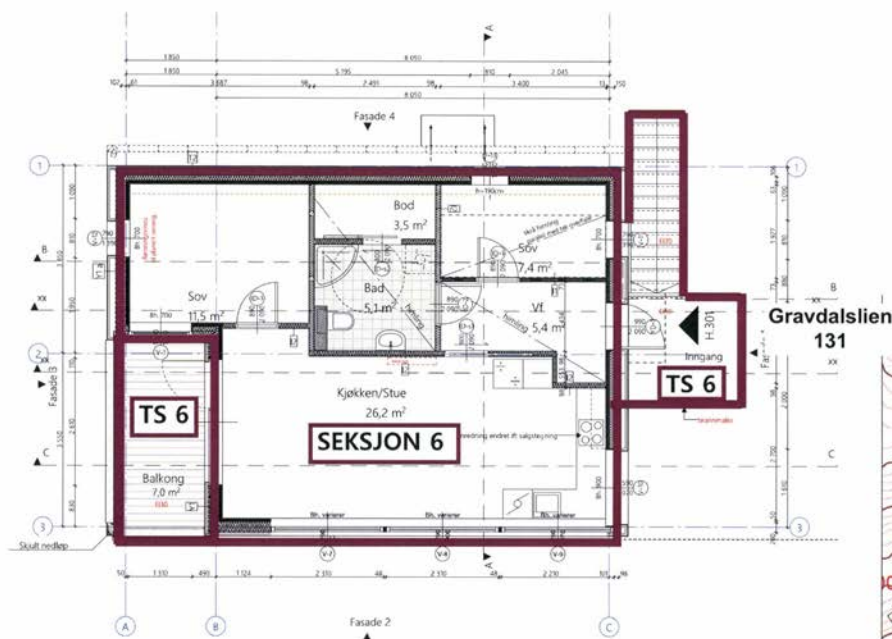
Gravdalslien  
133



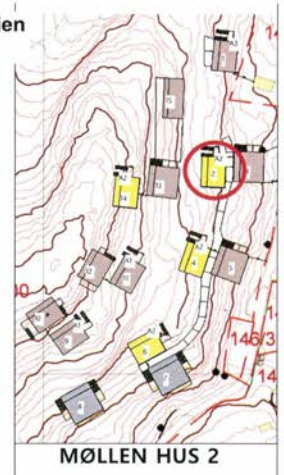
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 129-133

b

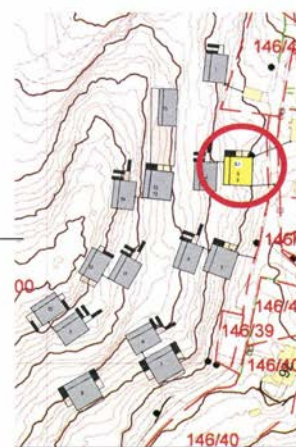
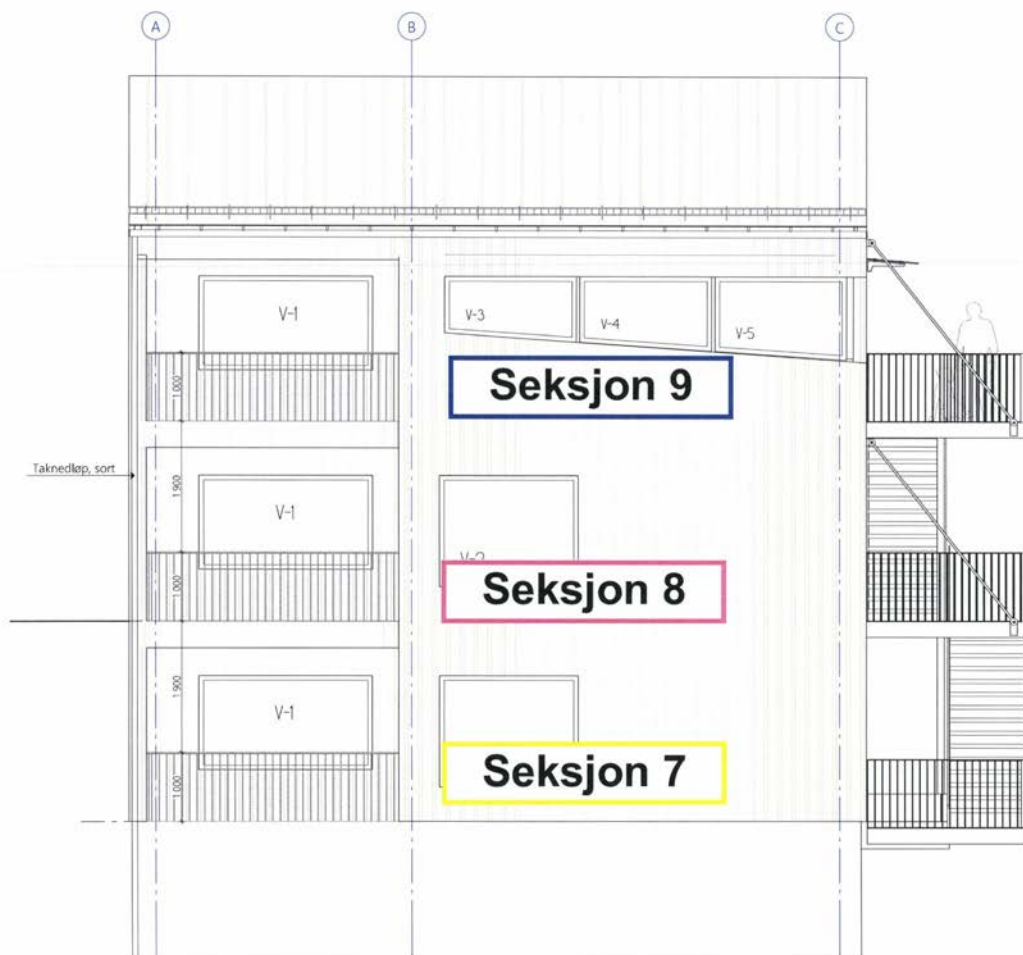




3 etg.



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 129-133

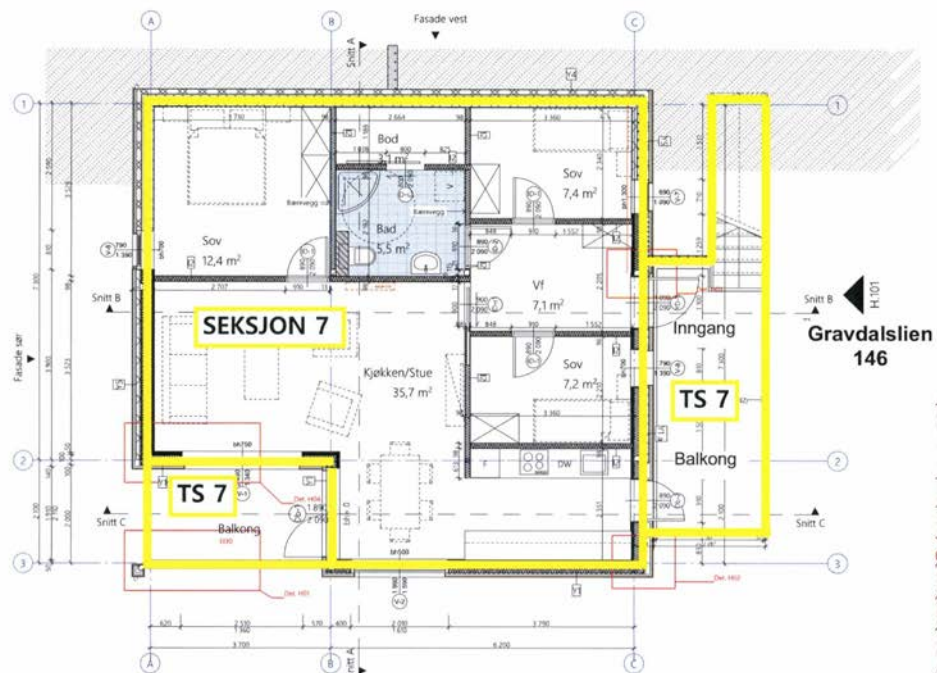


**MØLLEN Hus 3**

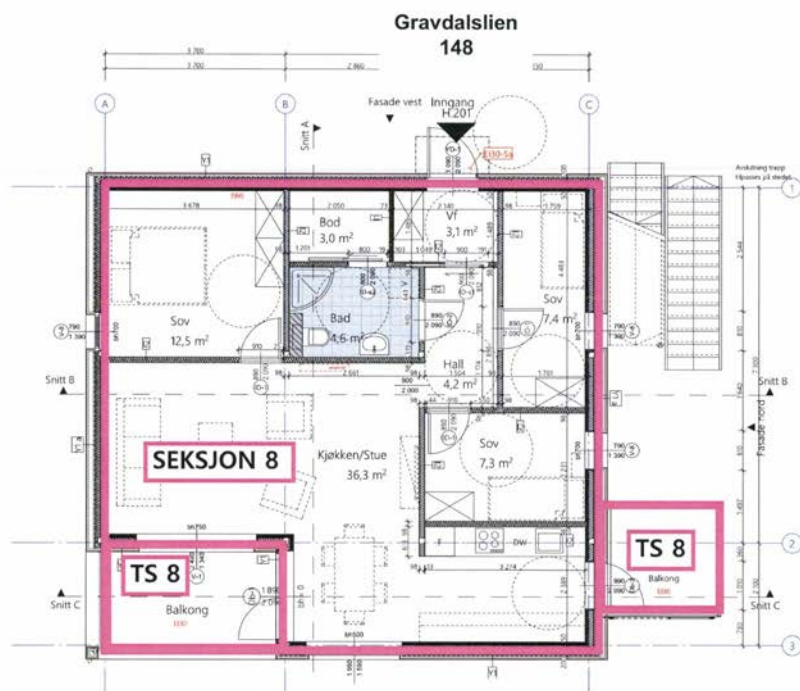
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 146-150



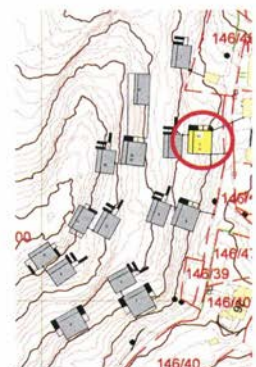




**MØLLEN Hus 3**  
 G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 146-150  
 1 etg



2 etg.



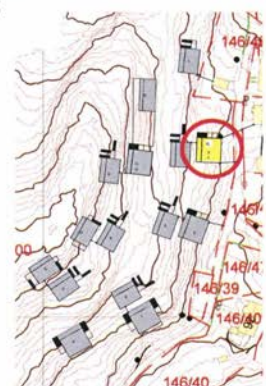
**MØLLEN Hus 3**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 146-150

146





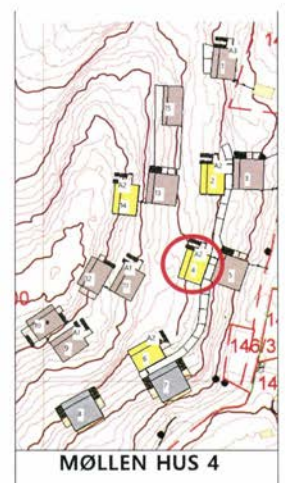
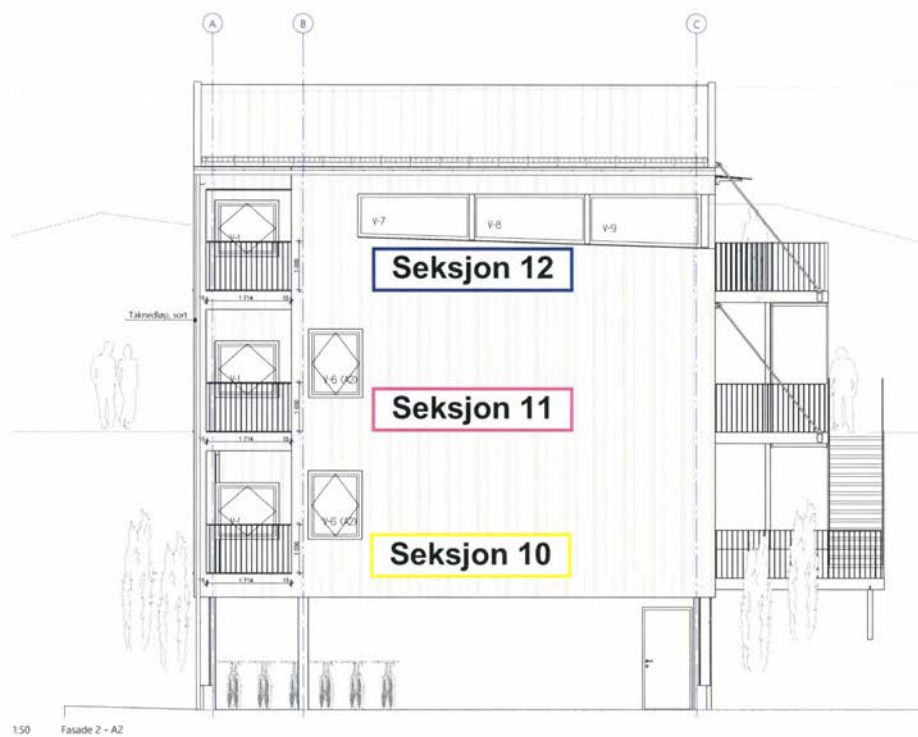
Gravdalslien  
150



**MØLLEN Hus 3**

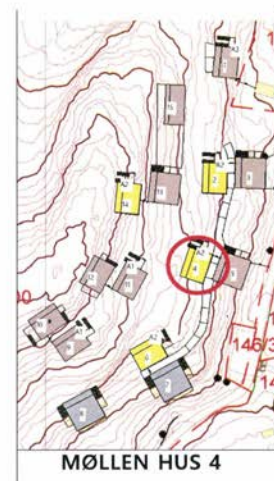
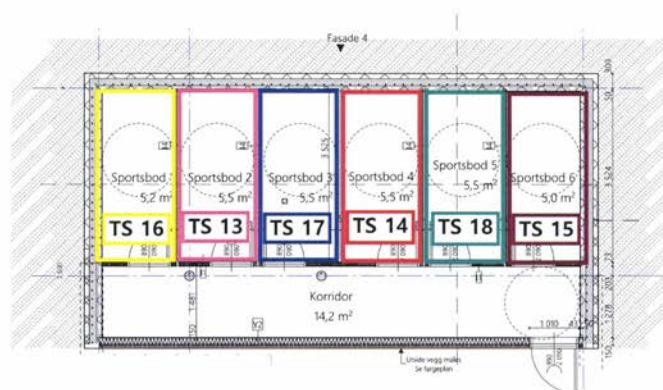
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 146-150  
3 etg.

15



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 123-127

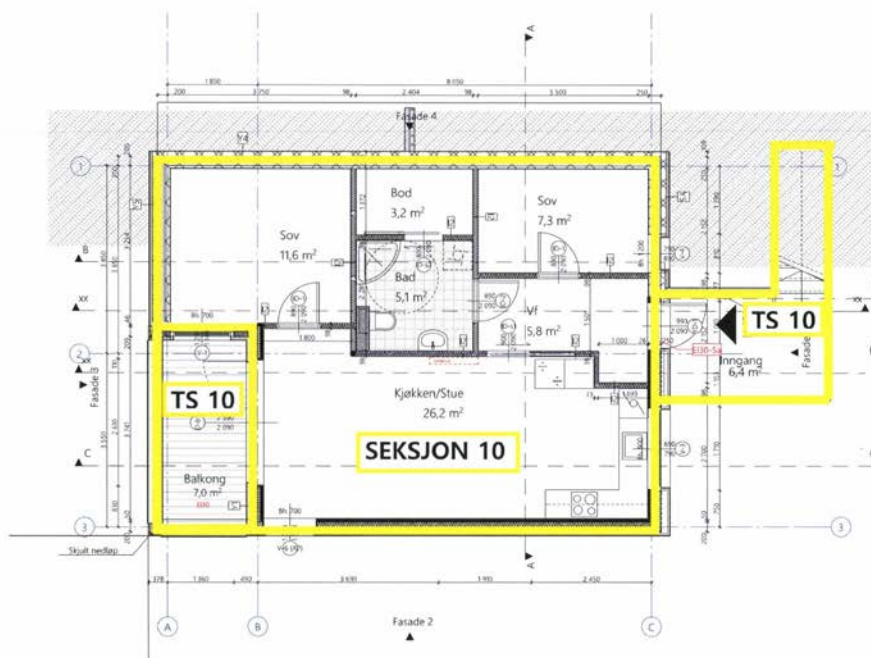
16



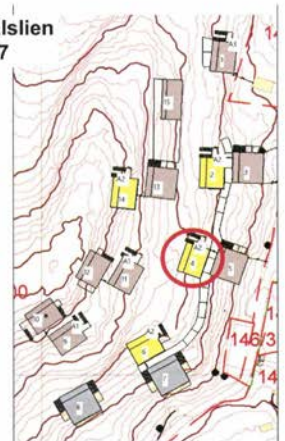
**MØLLEN HUS 4**

G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 123-127  
 U etg.

127



Gravdalslien  
127



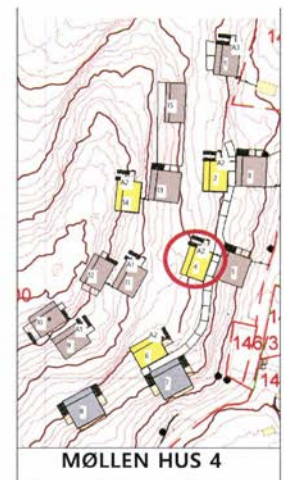
MØLLEN HUS 4  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 123-127

1 etg

8/8

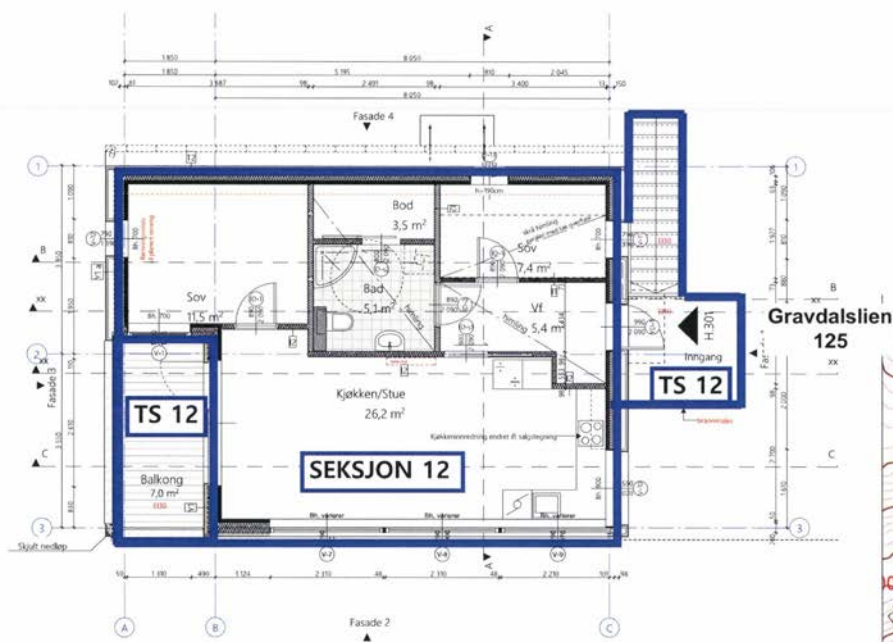


2 etg.

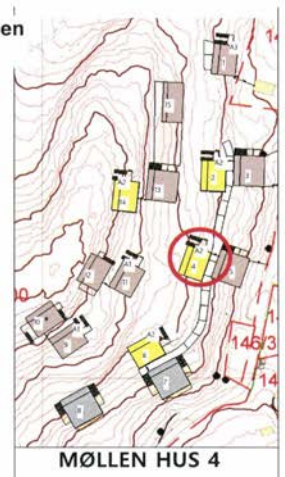


G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 123-127

10/1

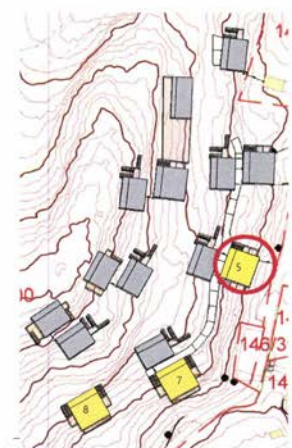
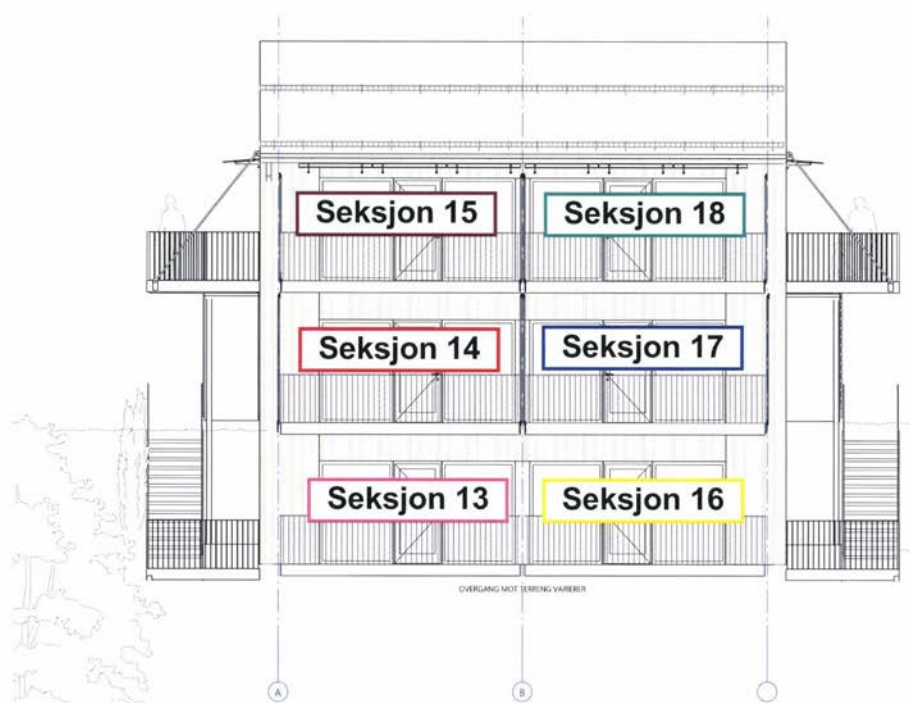


3 etg.



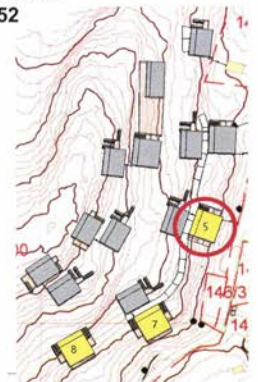
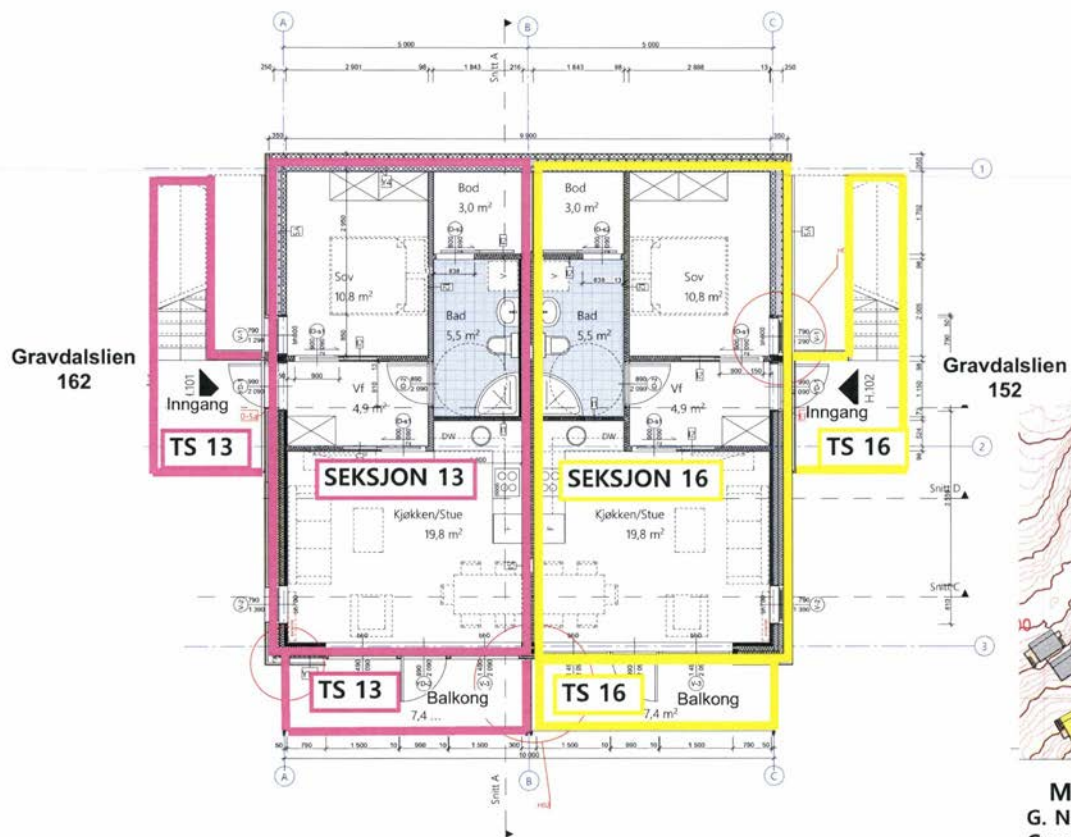
MØLLEN HUS 4  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 123-127





**MØLLEN HUS 5**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 152-162

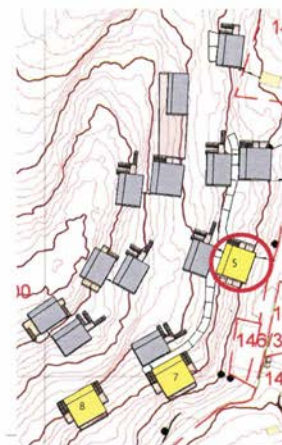
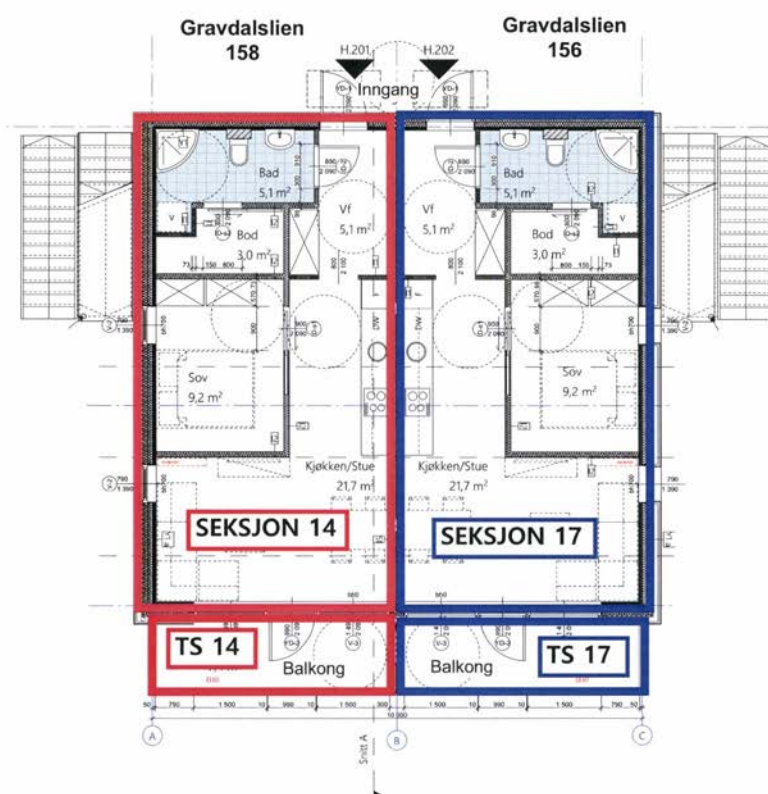
113



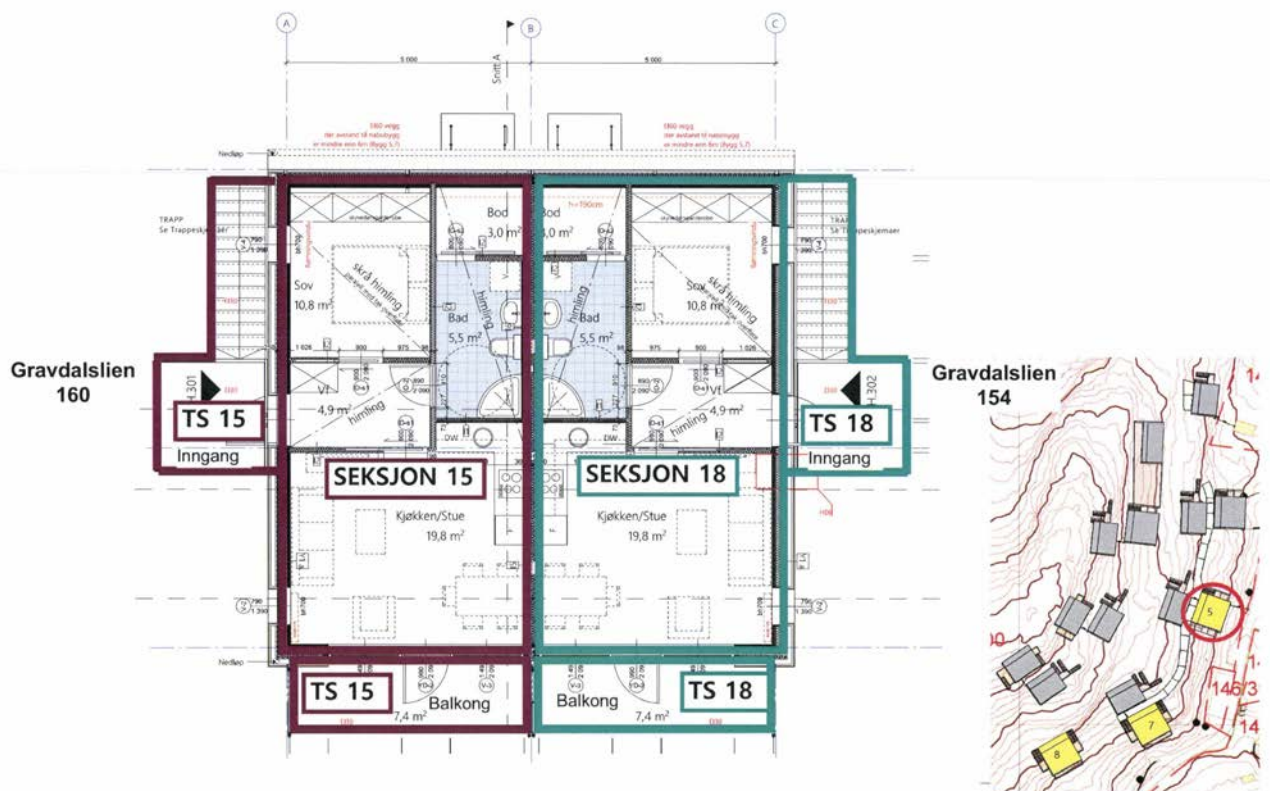
**MØLLEN HUS 5**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 152-162  
1 etg

12



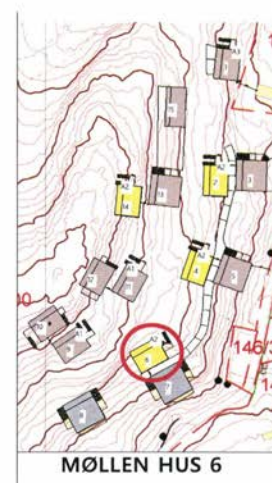
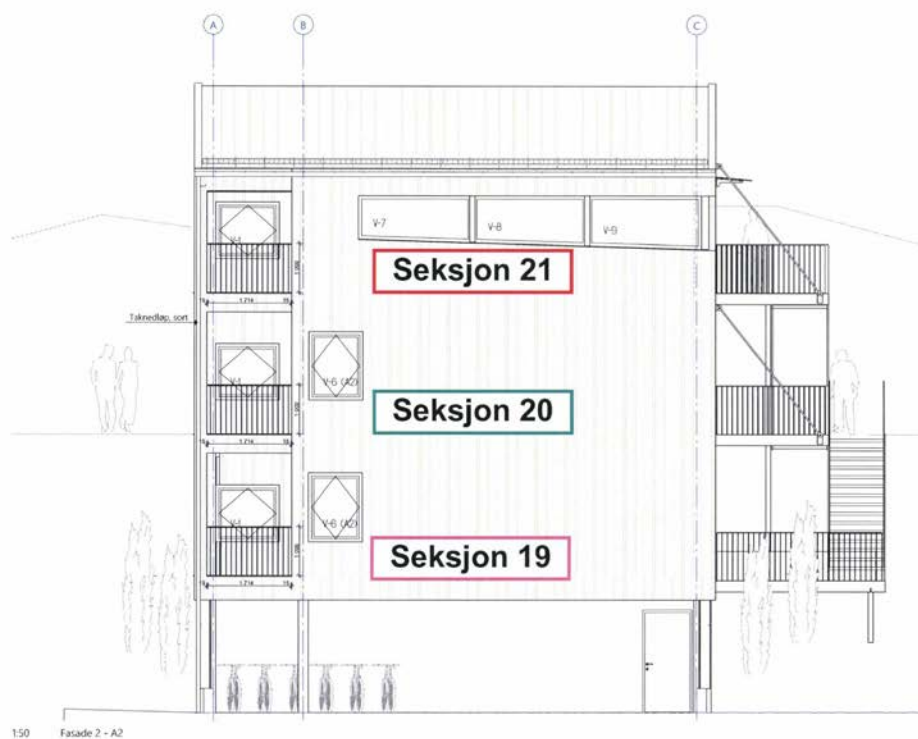


**MØLLEN HUS 5**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 152-162  
2 etg.



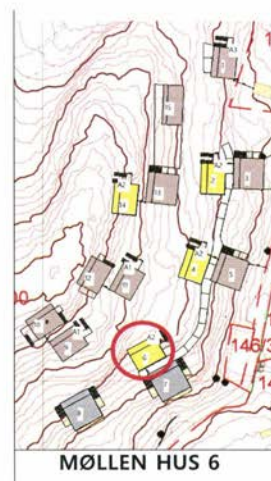
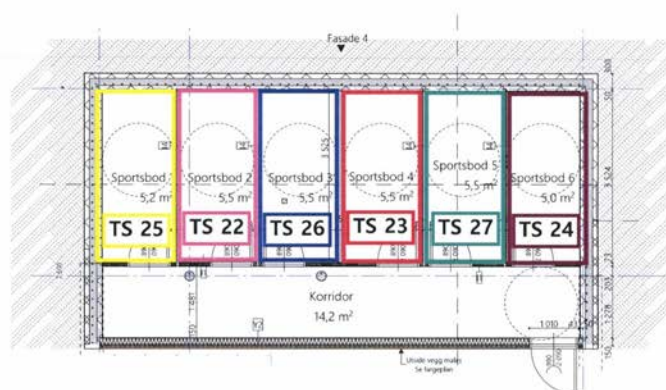
**MØLLEN HUS 5**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 152-162  
3 etg.

24



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 117-121

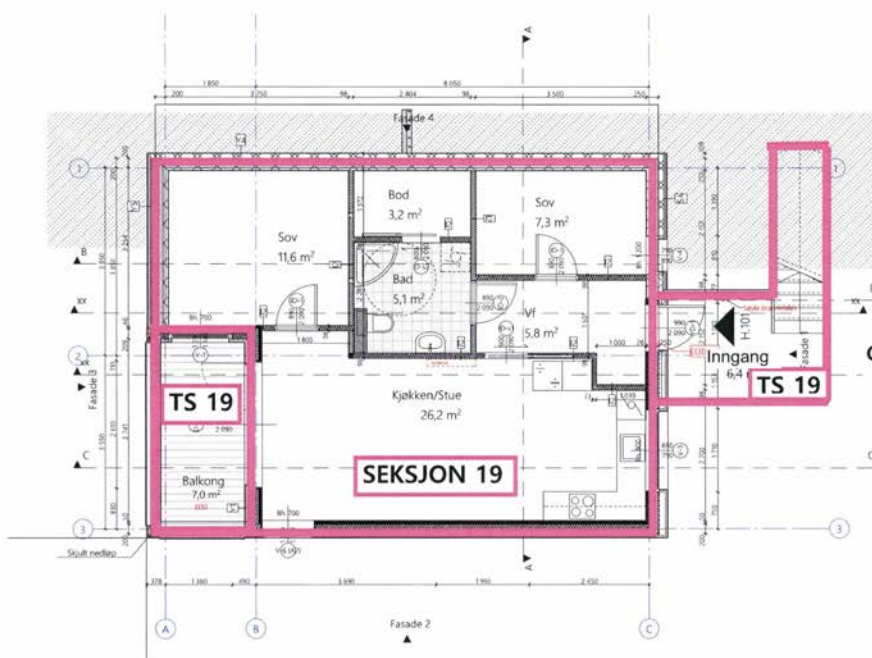
AS



**MØLLEN HUS 6**

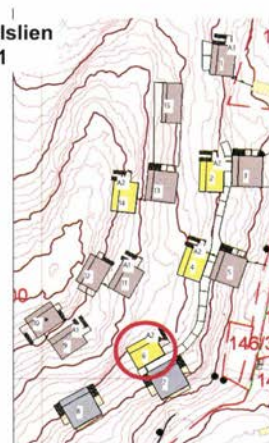
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 117-121  
U etg.

96



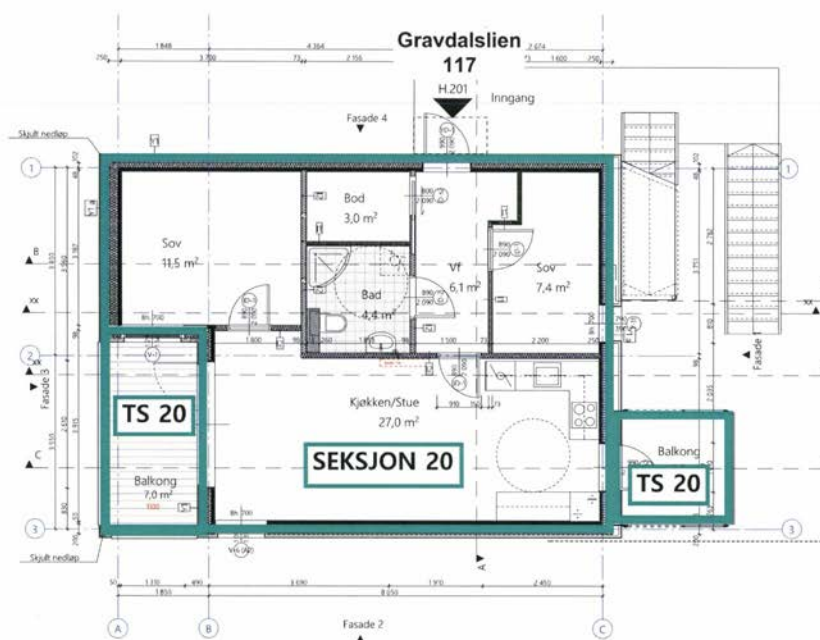
1 etg.

Gravdalslien  
121

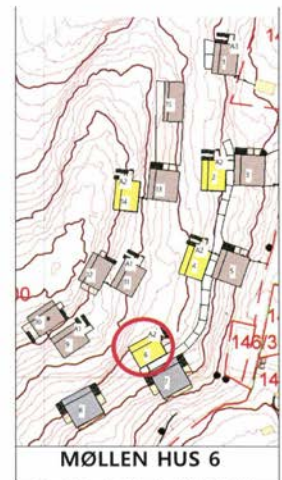


MØLLEN HUS 6  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 117-121



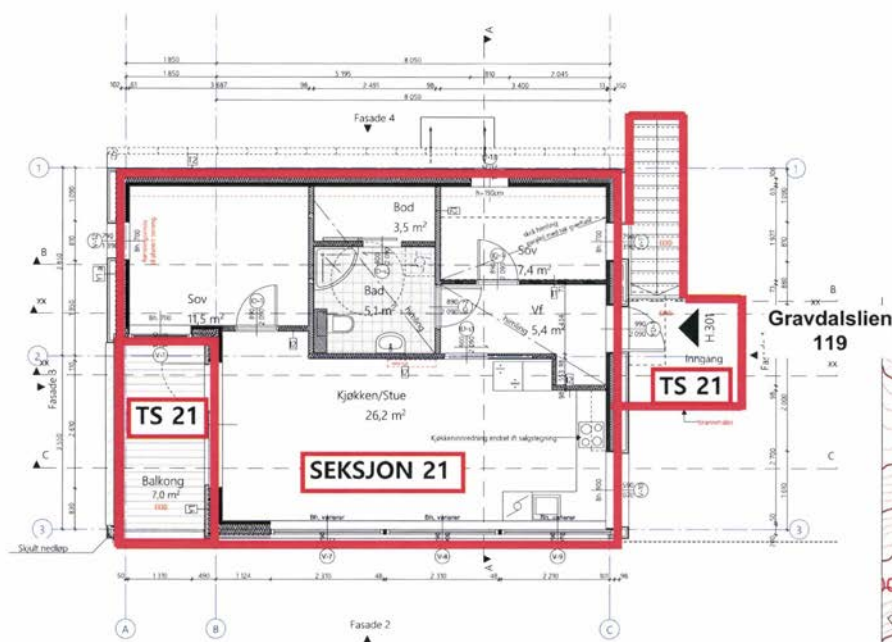


2 etg.

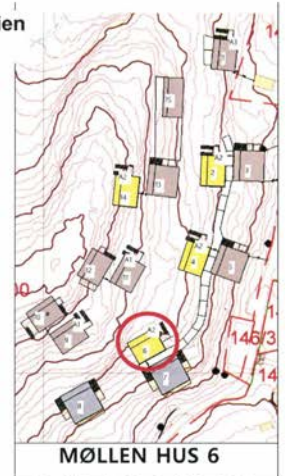


G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 117-121

28

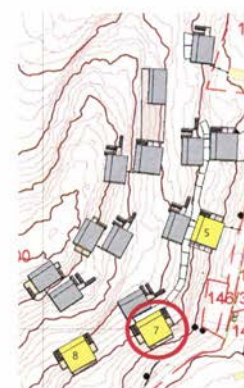
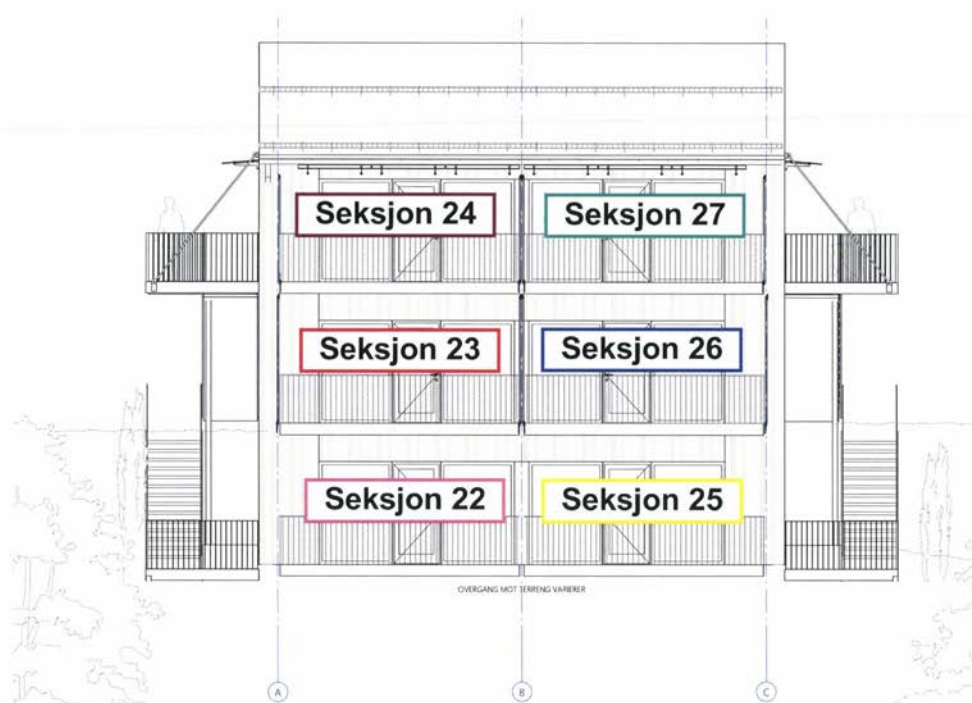


3 etg.



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 117-121

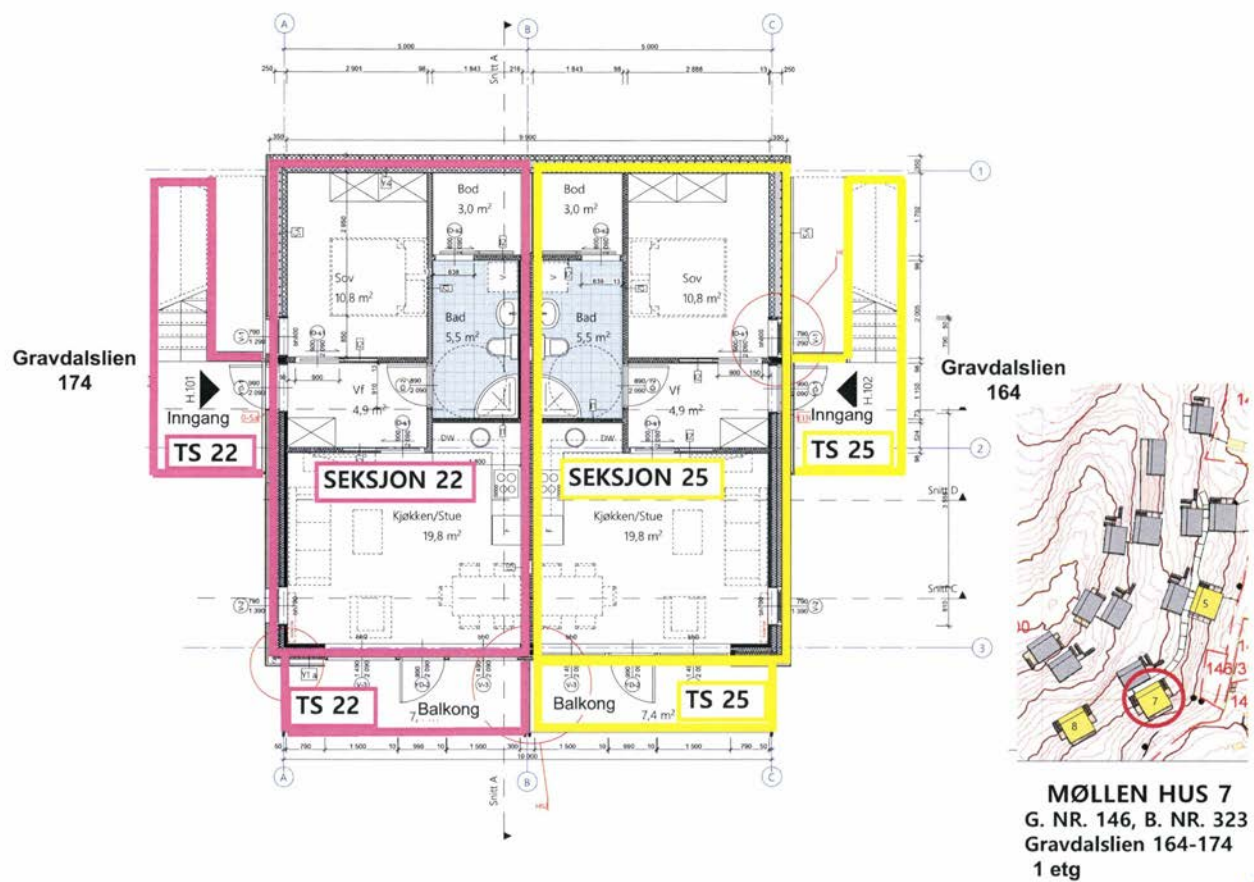
121

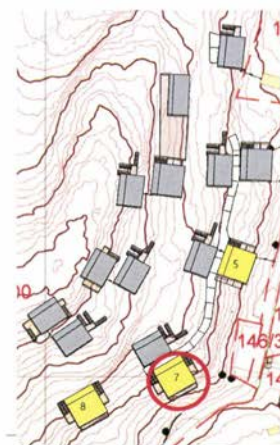
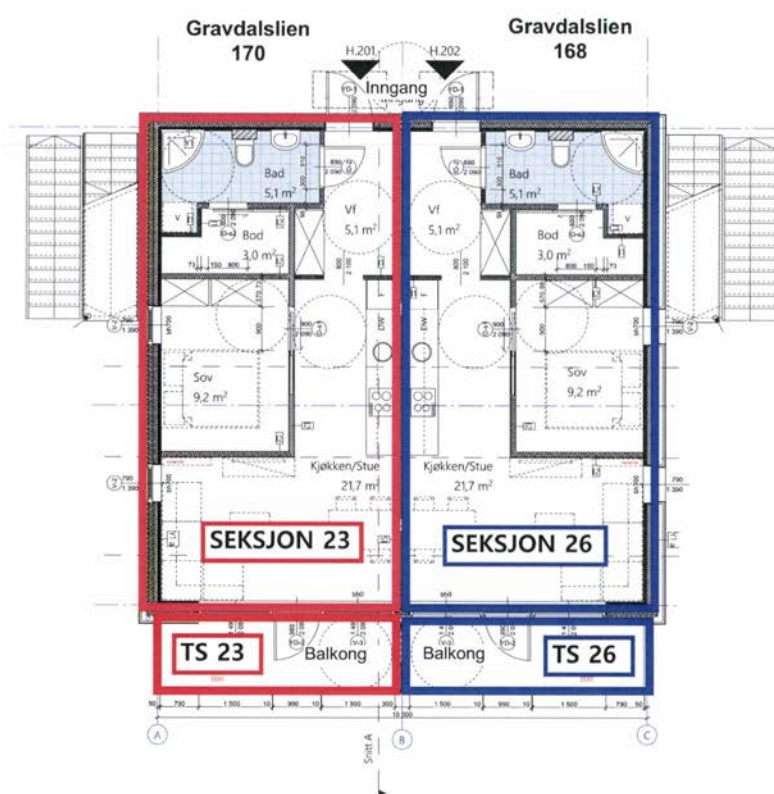


**MØLLEN HUS 7**  
 G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 164-174



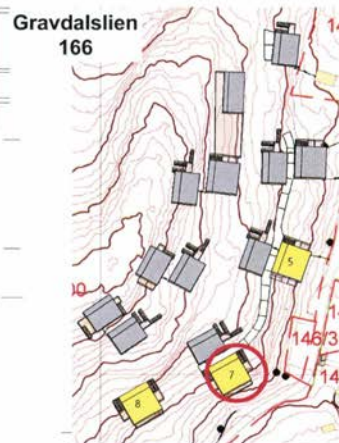
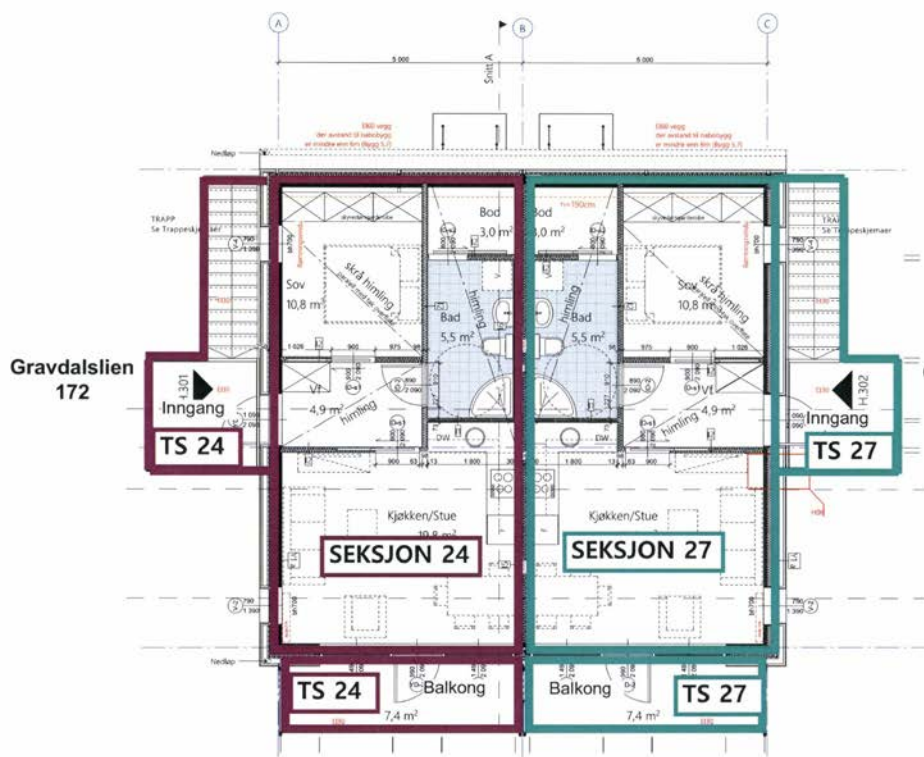






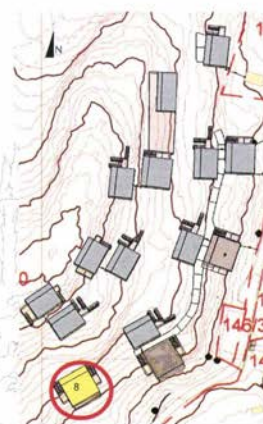
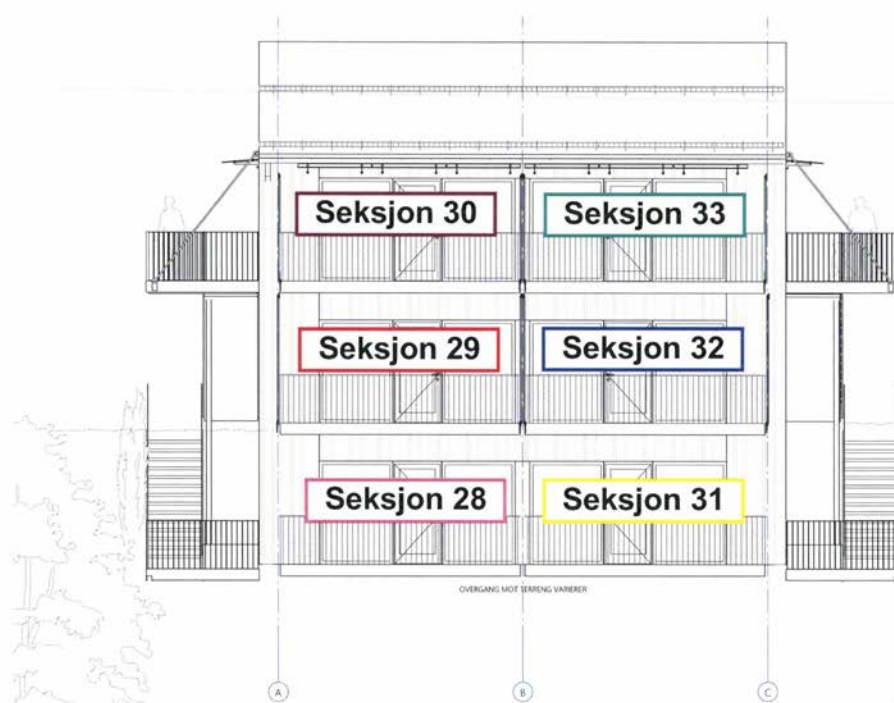
**MØLLEN HUS 7**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 164-174  
2 etg.





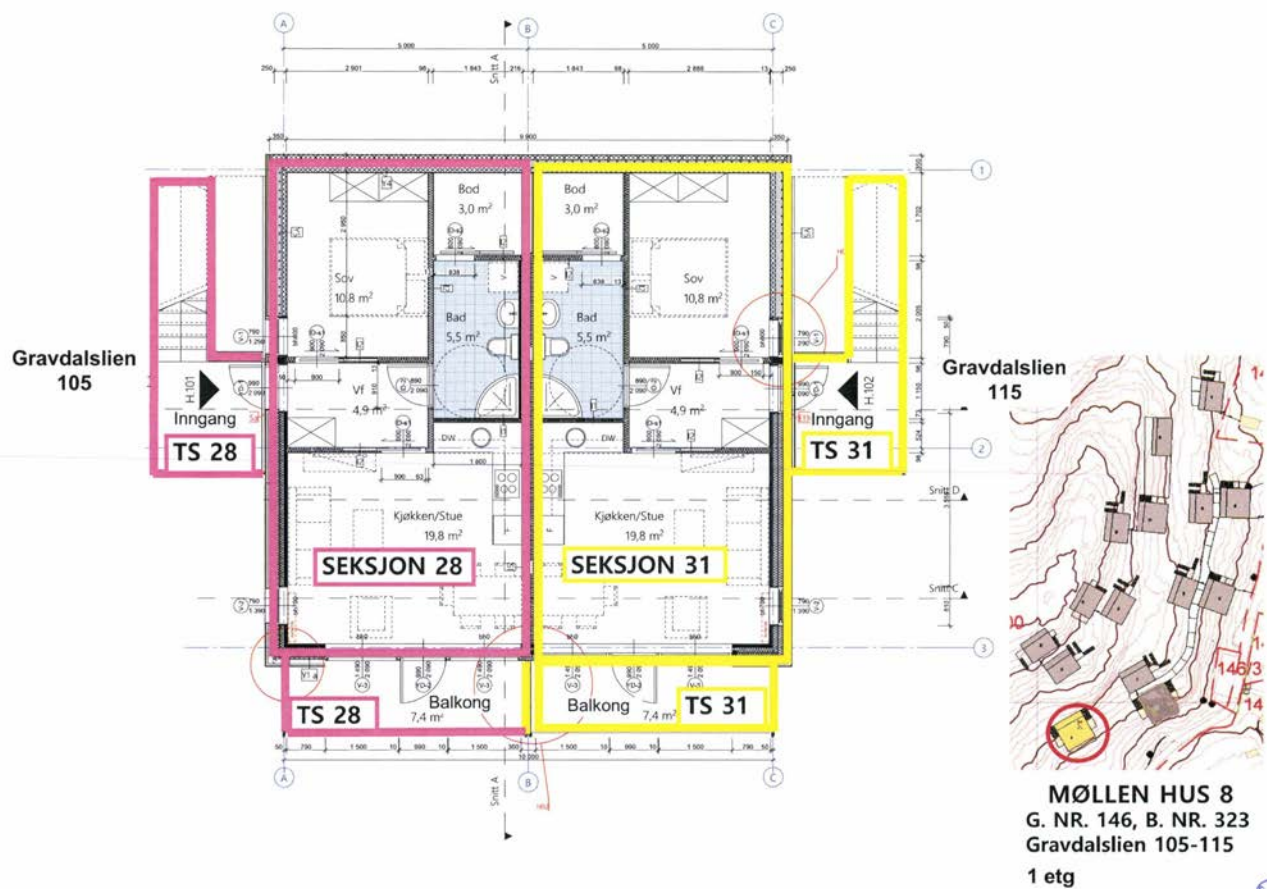
**MØLLEN HUS 7**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 164-174  
3 etg.

33

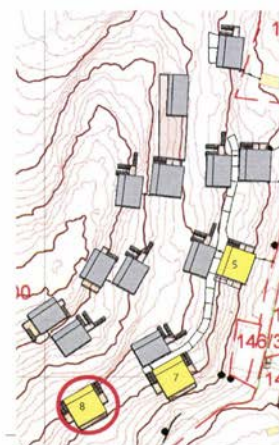
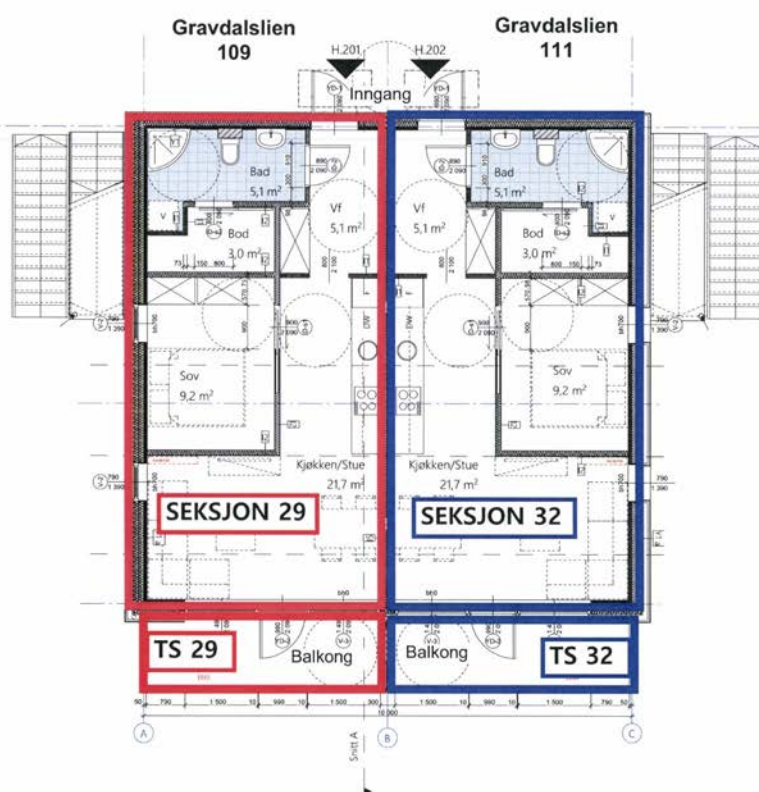


**MØLLEN HUS 8**  
 G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 105-115

34

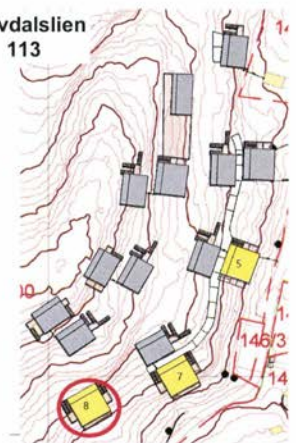
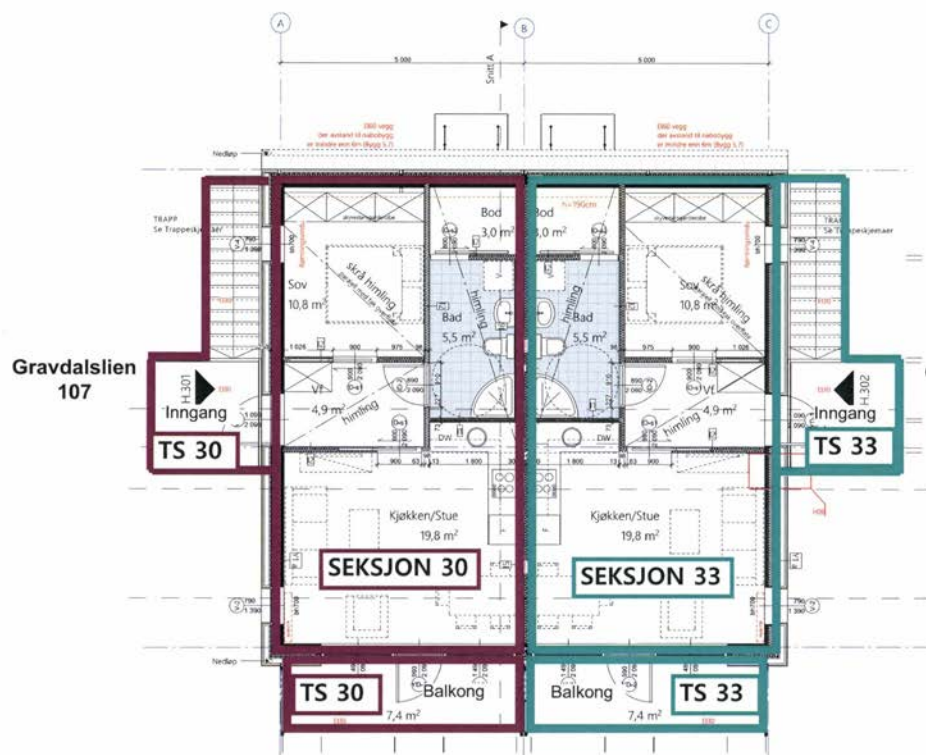






**MØLLEN HUS 8**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 105-115  
2 etg.



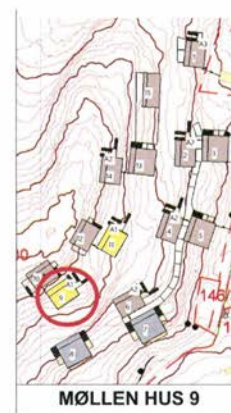
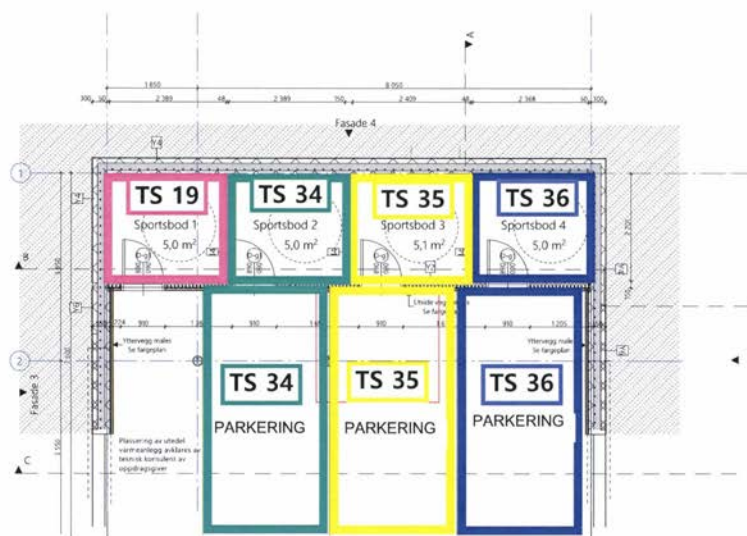


**MØLLEN HUS 8**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 105-115  
3 etg

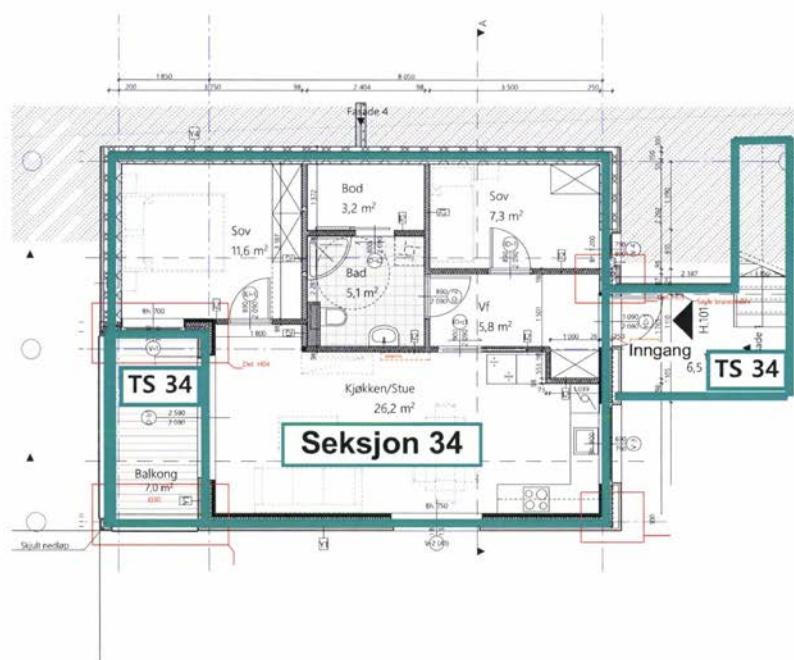
37



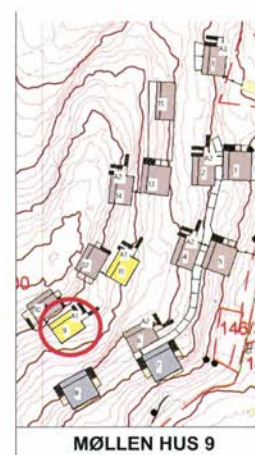
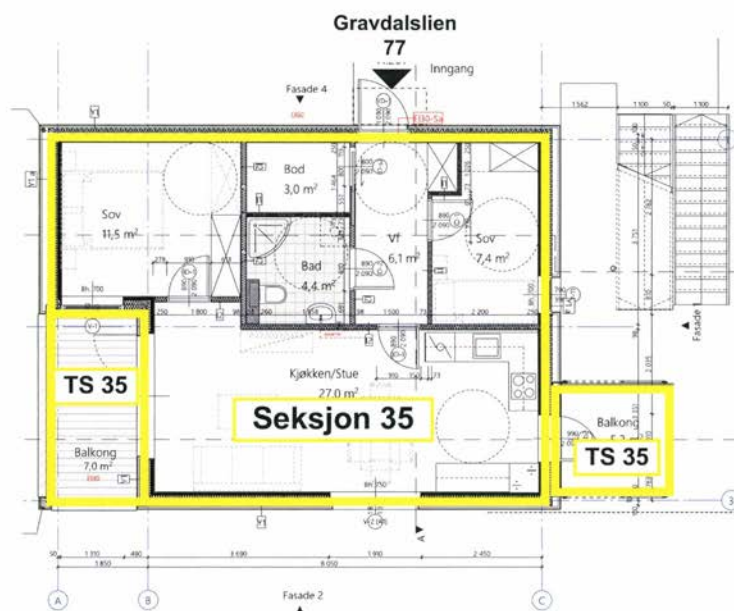




**MØLLEN HUS 9**  
 G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 77-81  
 U etg.

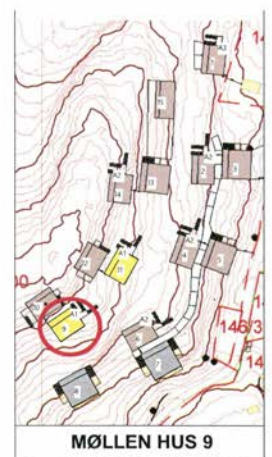
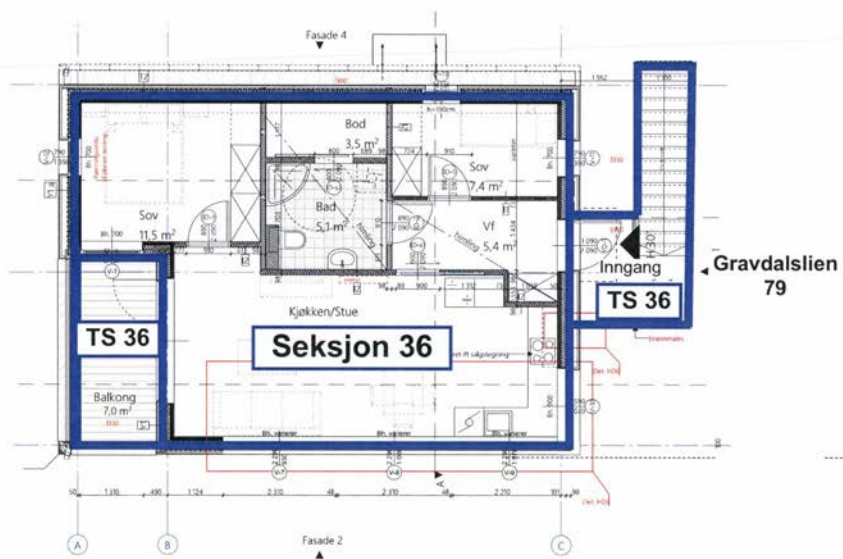


**MØLLEN HUS 9**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 77-81  
1 etg



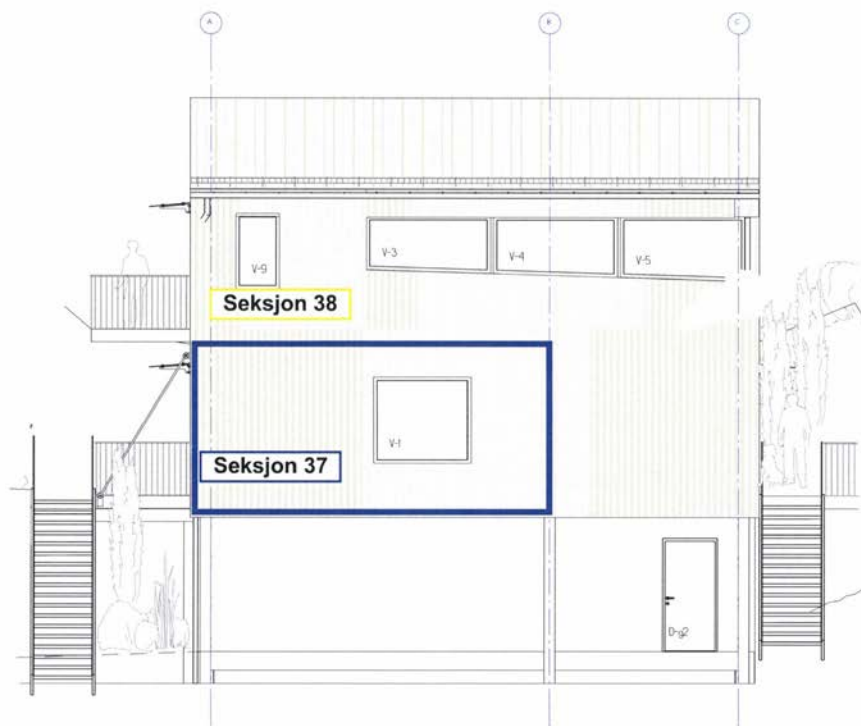
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 77-81  
2 etg

41

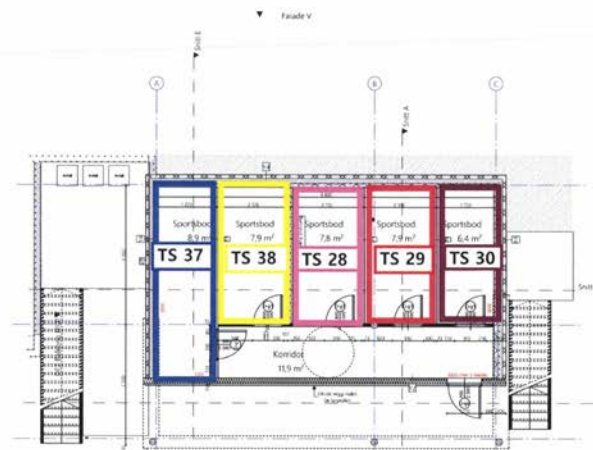


**MØLLEN HUS 9**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 77-81  
3 etg

142



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 99-101



**MØLLEN HUS 10**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 99-101  
U etg.

*(Handwritten signature)*

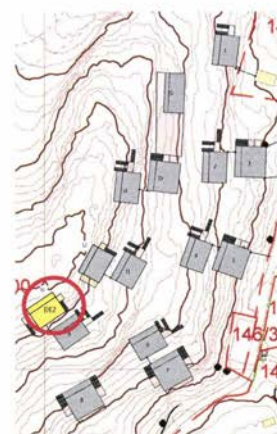




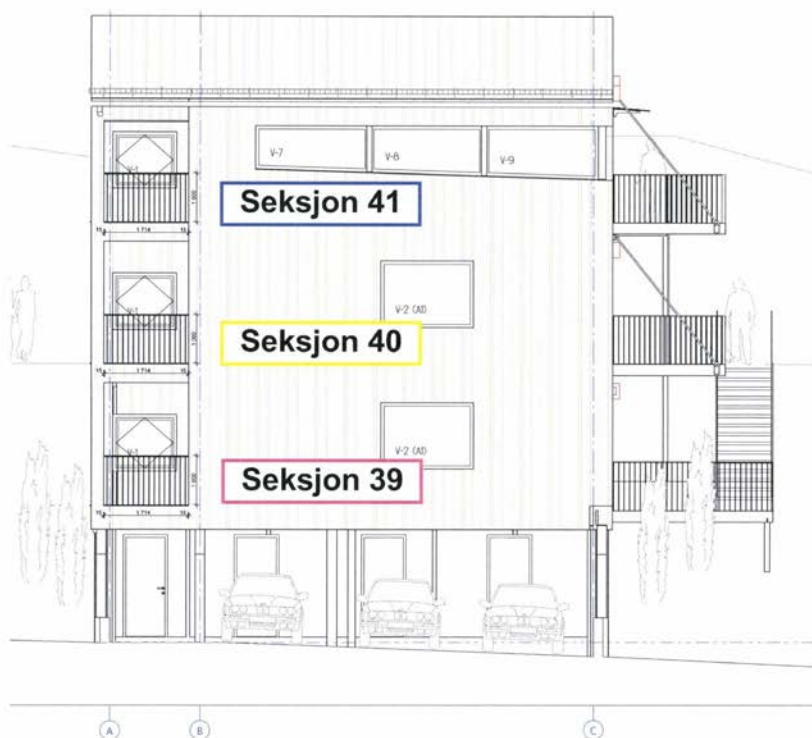
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 99-101  
1 etg

137

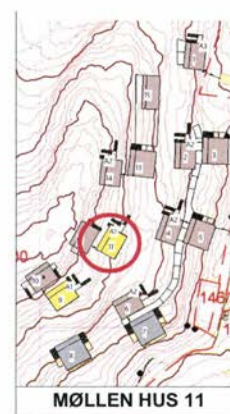
(HS)



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 99-101  
2 etg

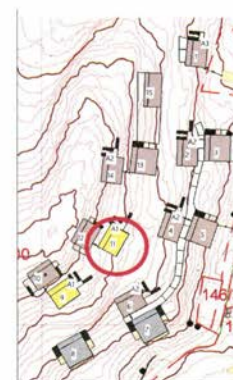
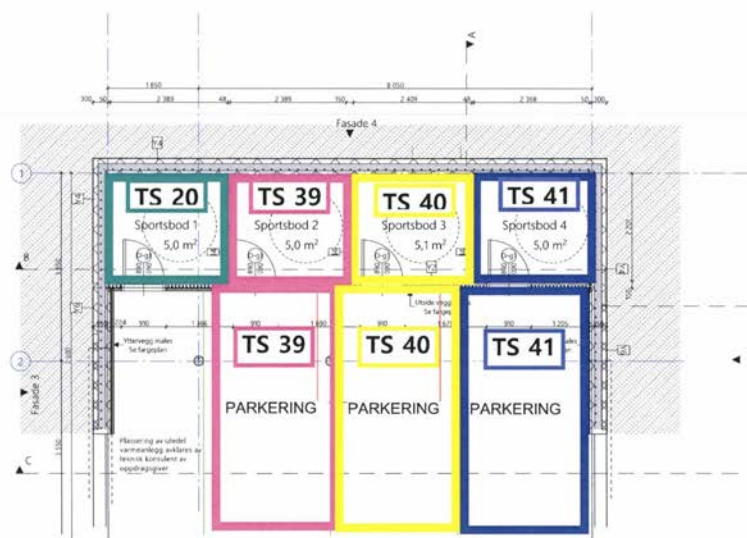


150 Fasade 2 - A1



MØLLEN HUS 11  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 83-87

139

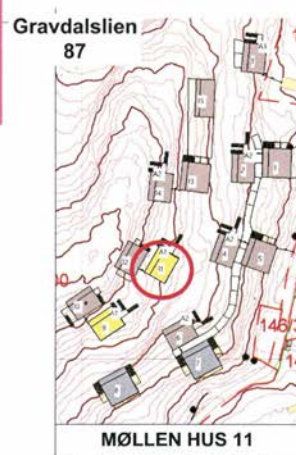
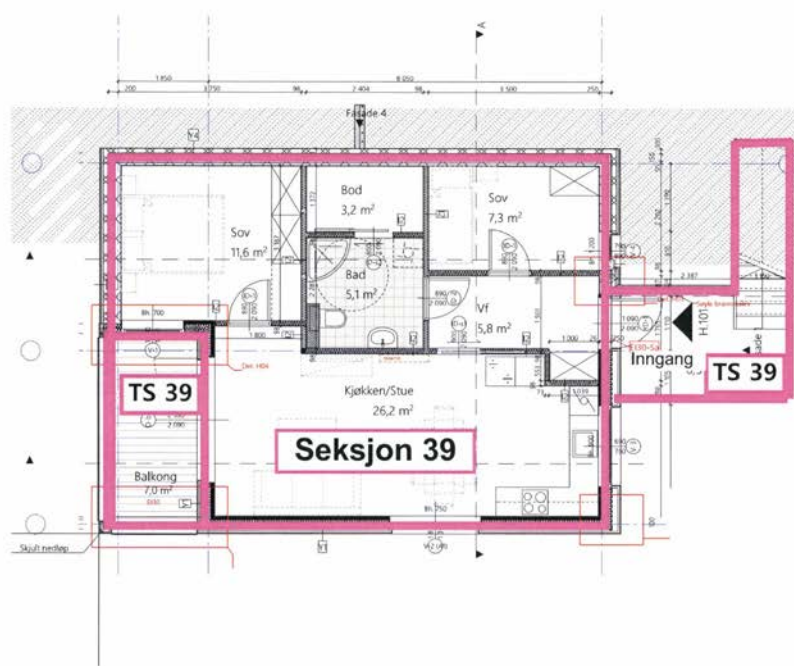


**MØLLEN HUS 11**

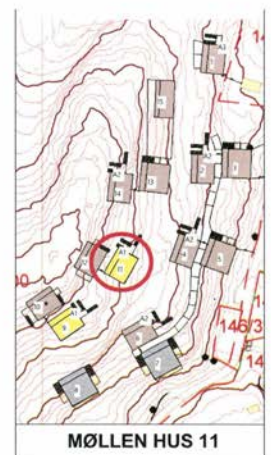
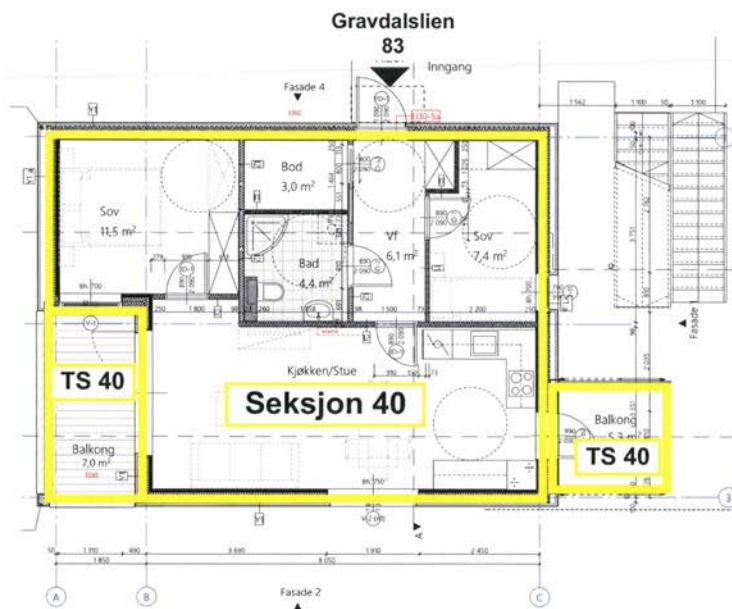
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 83-87

U etg.

148

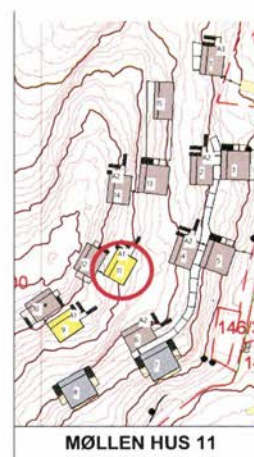
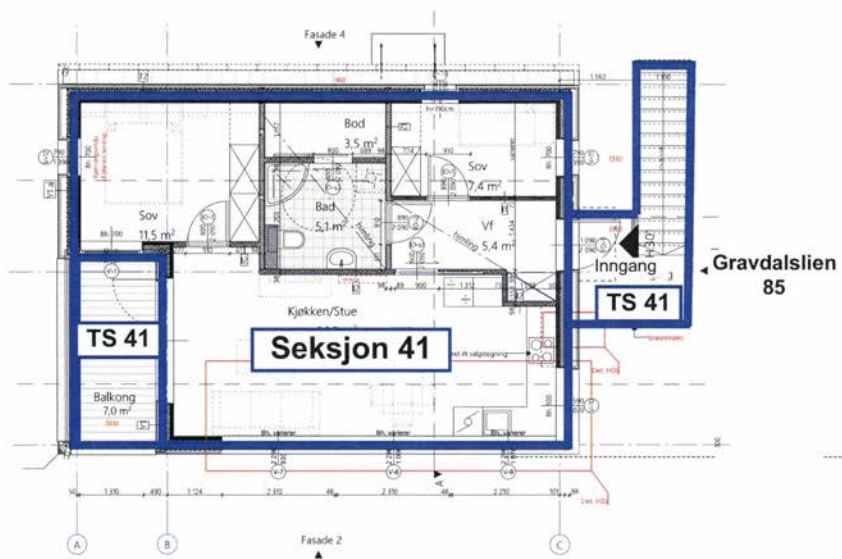


G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 83-87  
1 etg



G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 83-87  
2 etg

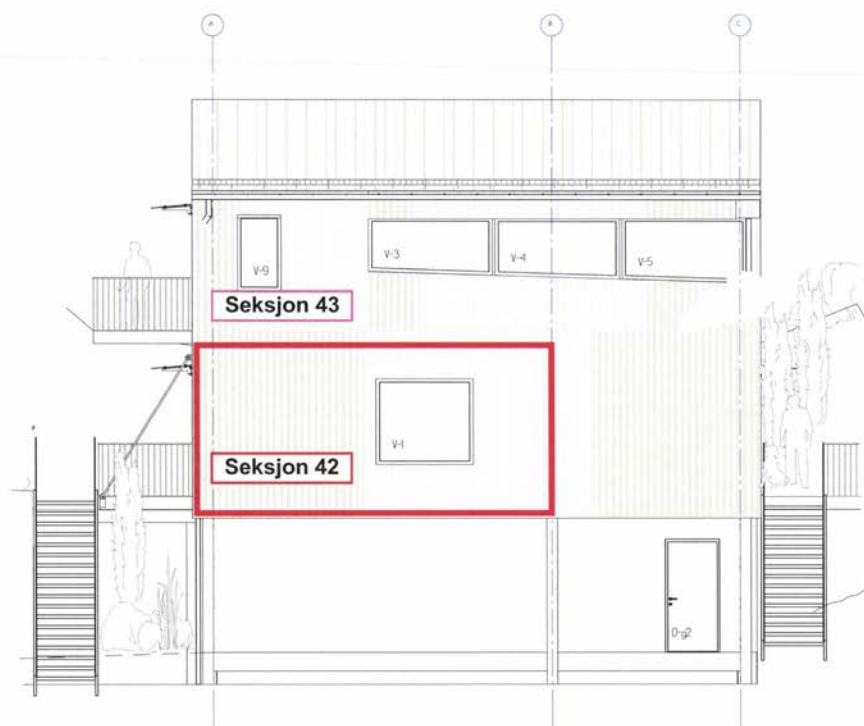




G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 83-87  
3 etg

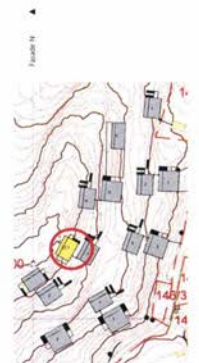
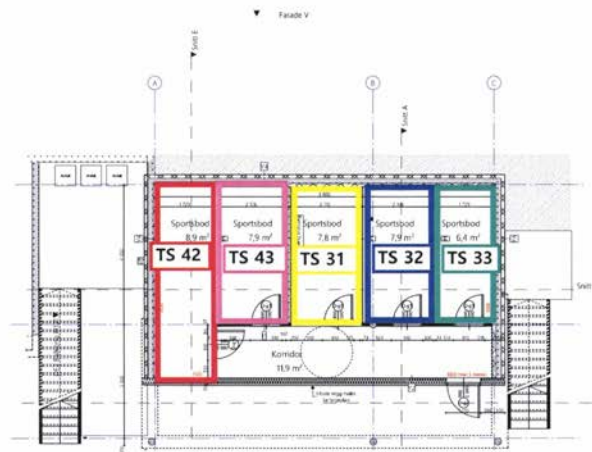
51





**MØLLEN HUS 12**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 95-97

52

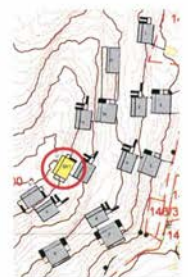


**MØLLEN HUS 12**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 95-97

U etg.

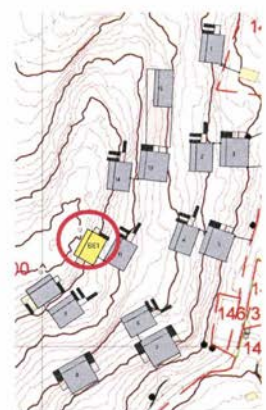
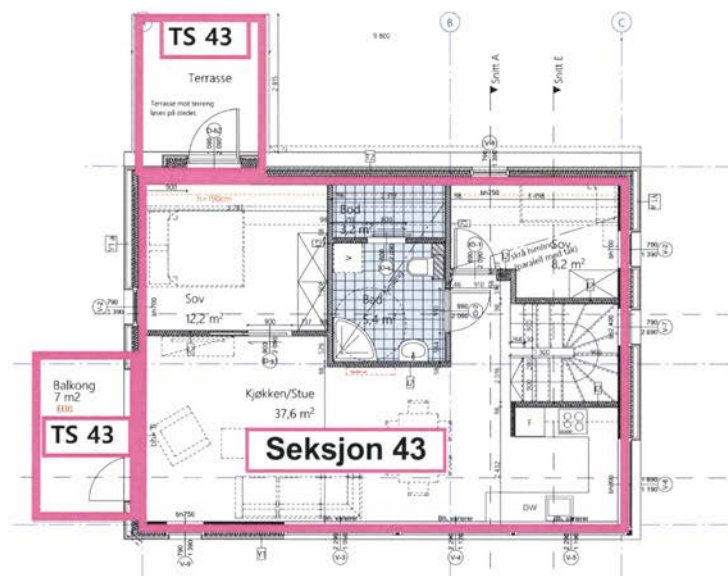
35

▼ Facade Y



**MØLLEN HUS 12**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 95-97  
1 etg

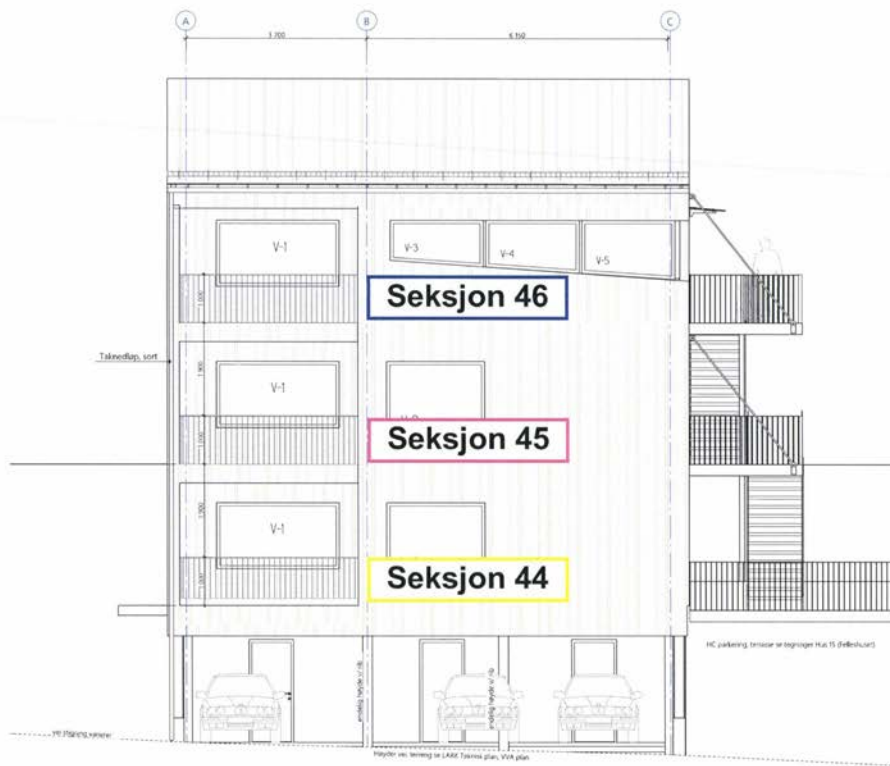
54



**MØLLEN HUS 12**

G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 95-97  
2 etg

55



**MØLLEN HUS 13**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 71-75

96

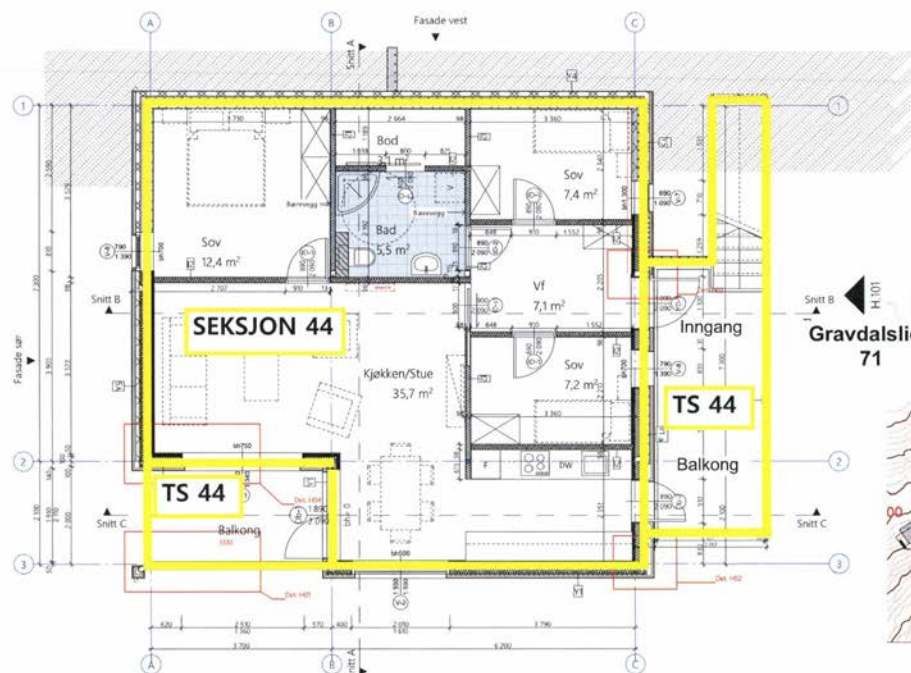


### MØLLEN HUS 13

G. NR. 146, B. NR. 323

Gravdalslien 71-75

U etg.



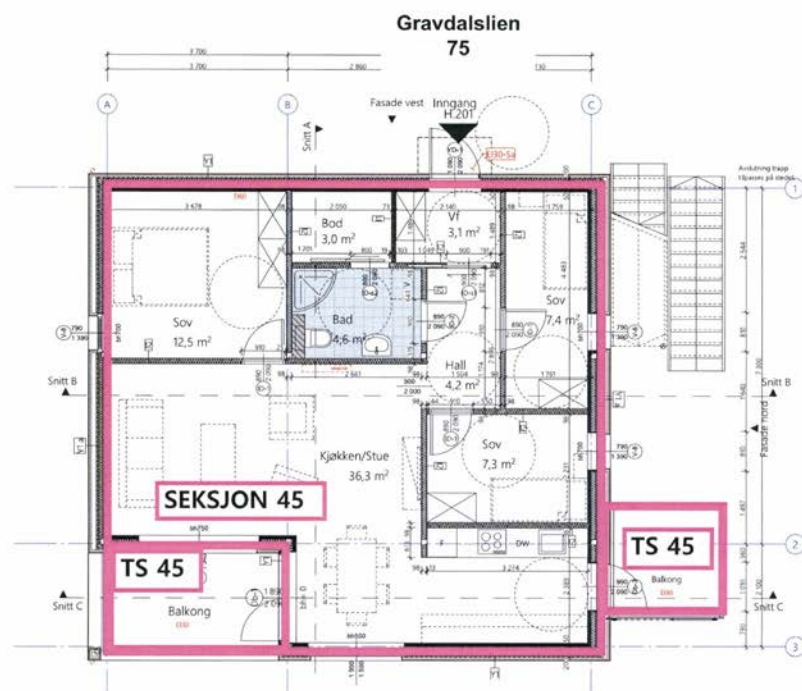
Gravdalslien  
71



**MØLLEN HUS 13**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 71-75  
1 etg

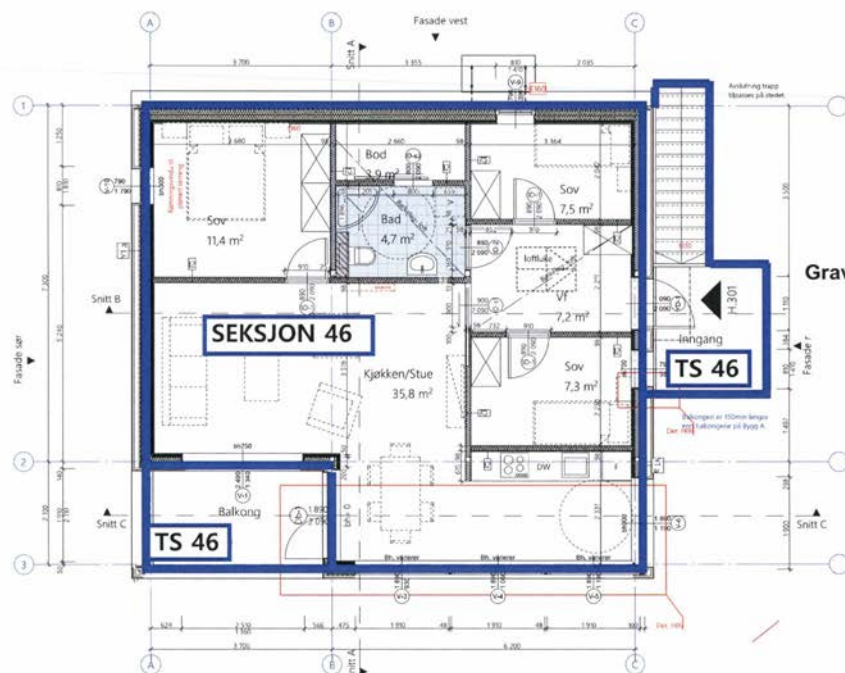
58



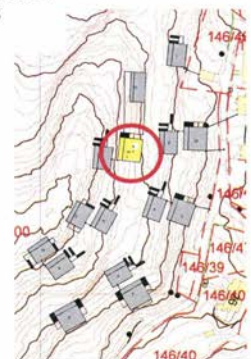


**MØLLEN HUS 13**  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 71-75  
2 etg

59



Gravdalslien  
73

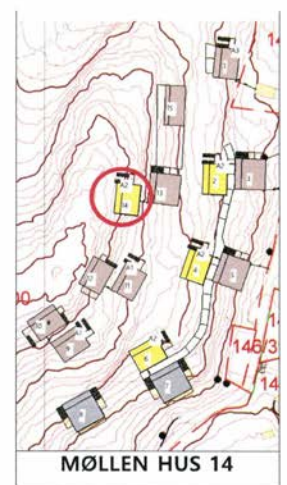
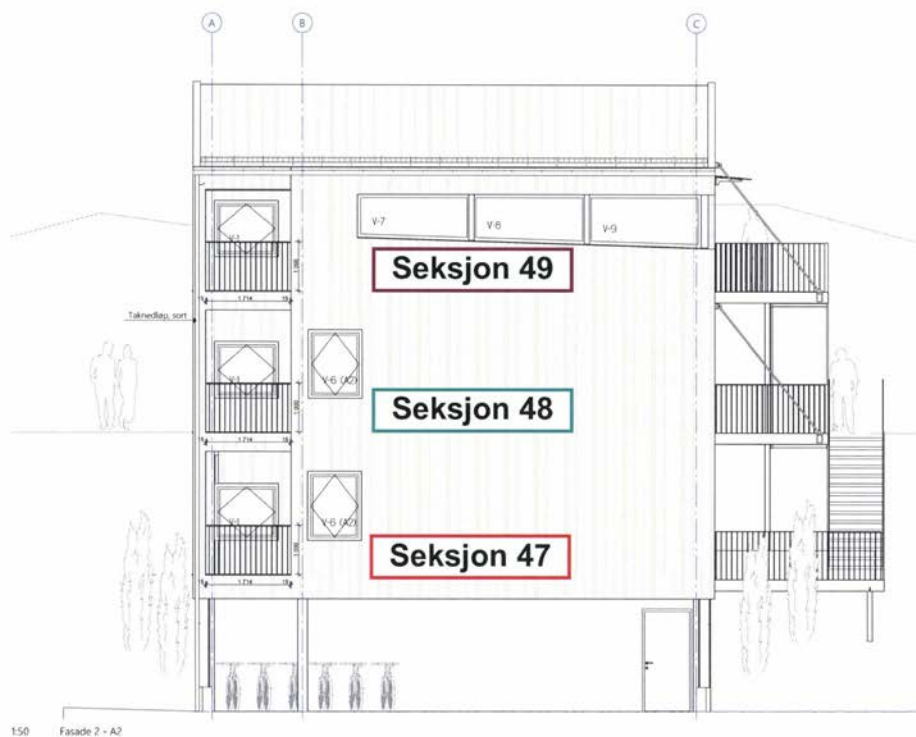


**MØLLEN Hus 13**

G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 71-75

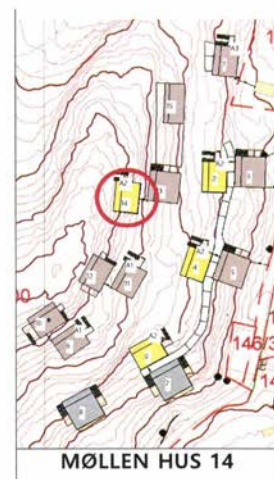
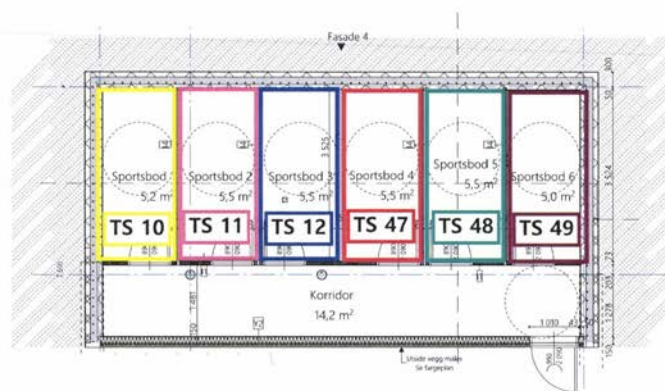
3 etg





G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 89-93

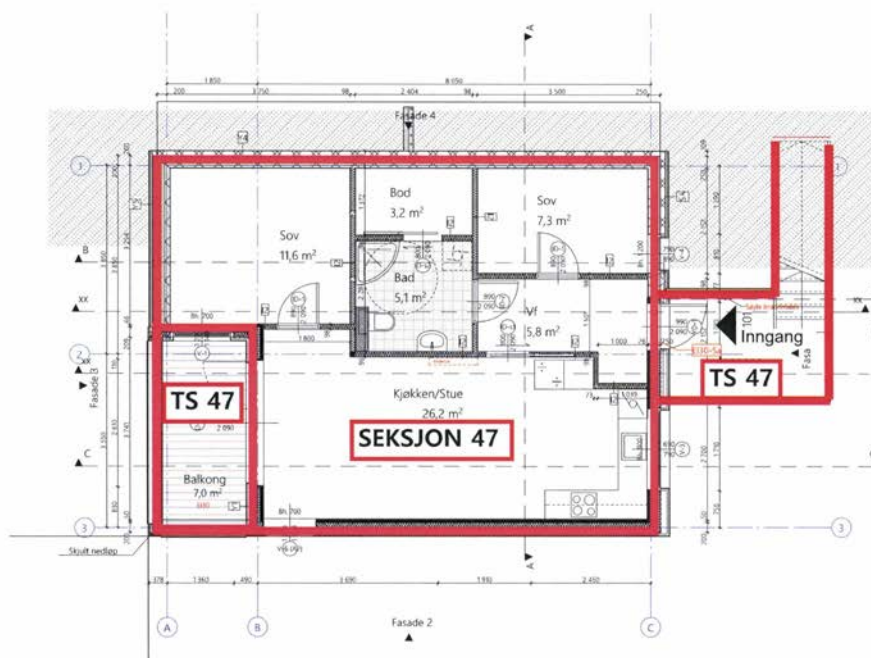
19



**MØLLEN HUS 14**

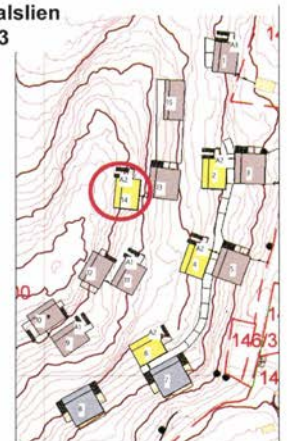
G. NR. 146, B. NR. 323  
 Gravdalslien 89-93  
 U etg.

62



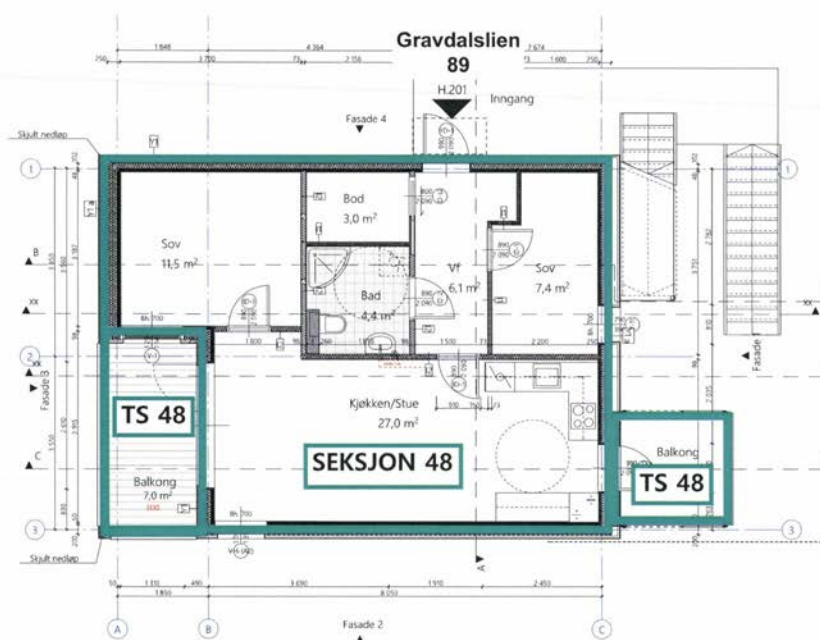
1 etg

Gravdalslien  
93

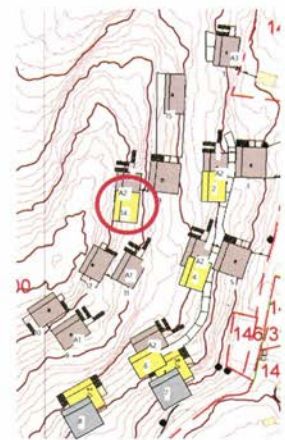


MØLLEN HUS 14  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 89-93

93



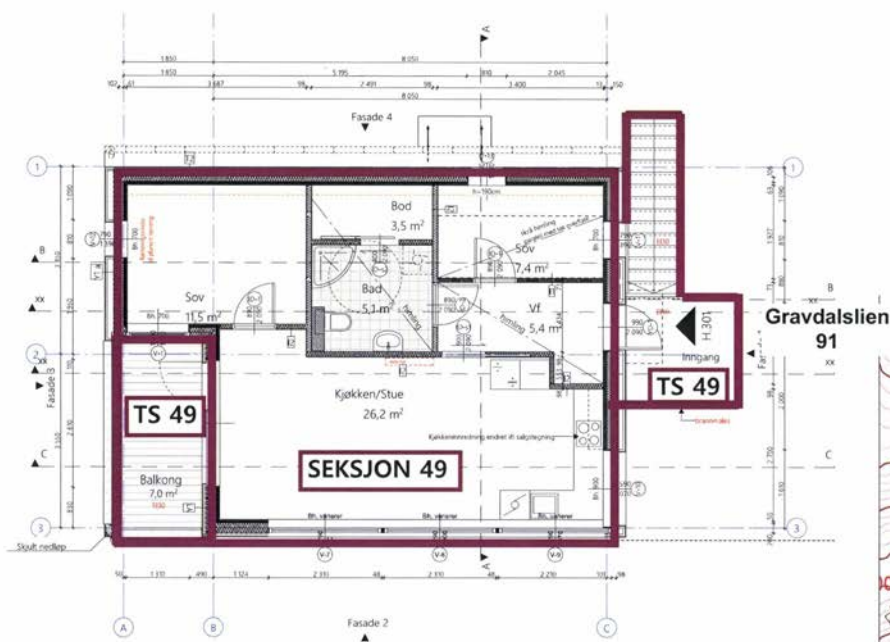
2 etg



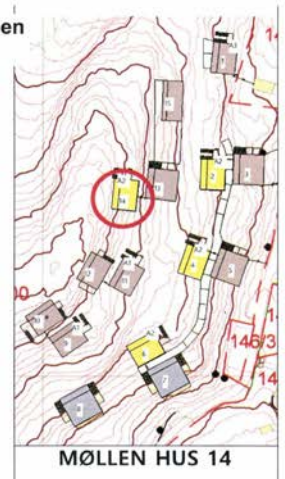
MØLLEN HUS 14  
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 89-93

64





3 etg

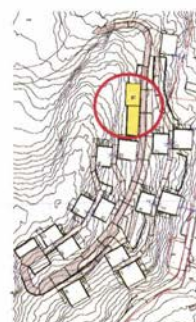


MØLLEN HUS 14

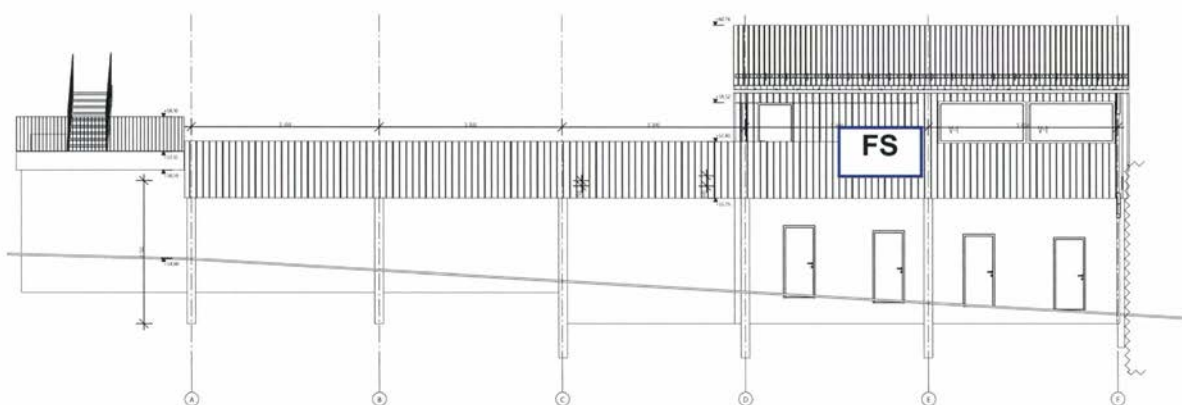
G. NR. 146, B. NR. 323  
Gravdalslien 89-93

59





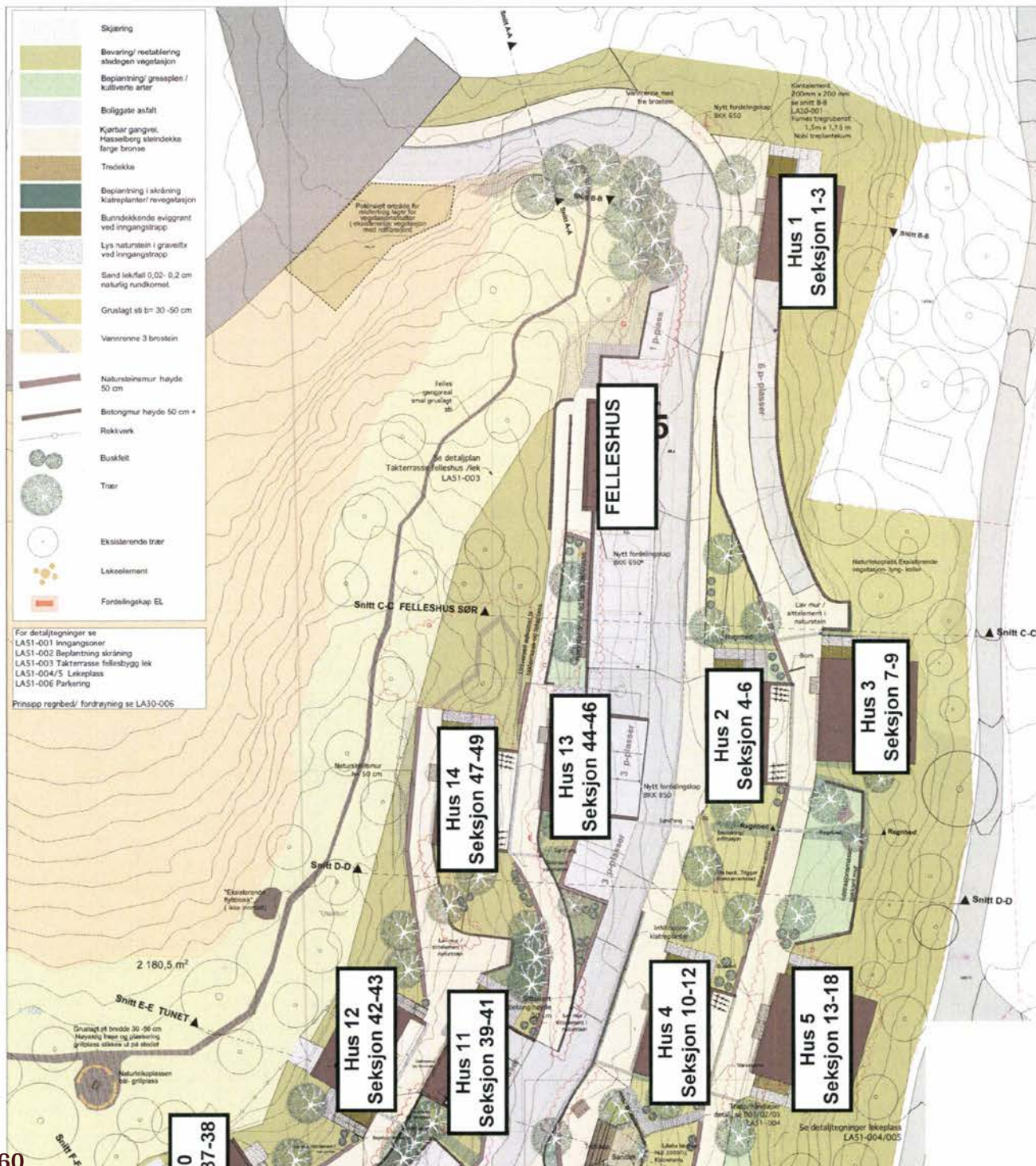
**MØLLEN  
FELLESHUS**  
G. NR. 146, B. NR. 323



1:50 Færdig Øst

66









BERGEN  
KOMMUNE

## BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling

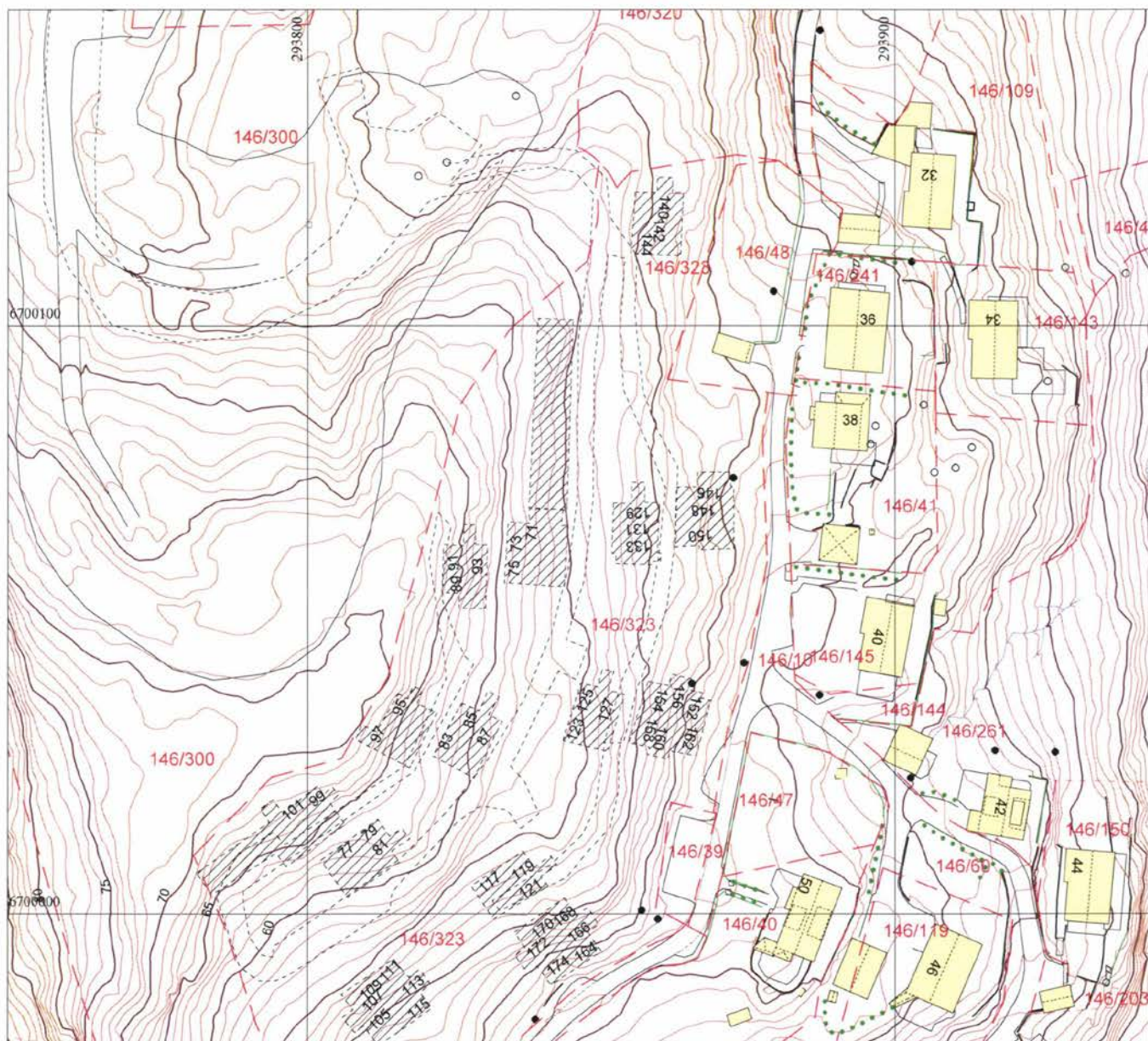
Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1000

Dato: 29.08.2017

Gnr/Bnr 146/323

Adresse: Gravdalslien 71 m/flere



## FULLMAKT

Natalia Prakht, som skriver

Julie Gran Hansson, som skriver

Arve Hope, som skriver

Brit Paulsen Holme, som skriver

Ragnhild Alhaug, som skriver

Huma Bhatti, som skriver

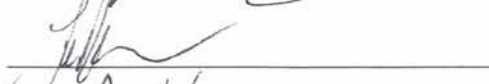
Charlotte Kvennes, som skriver

Barbara Mitrevska, som skriver

Linn Cesilie Mørk, som skriver

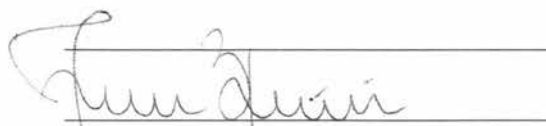
Lene Jaeck, som skriver

Eirik Nordlie, som skriver

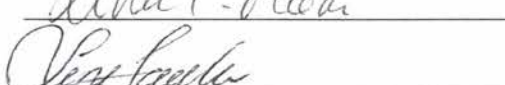


A Hope

Brit P. Holme



Linn C. Mørk

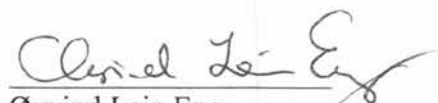


gis med dette fullmakt, uten innskrenkning, til å opptre på vegne av

**Eie Økonomi AS, org nr. 990 025 983**, i forbindelse med all dokumentbehandling, deriblant tinglysning, sletting, pantsettelse og transportnotering for våre klienter.

Oslo.01.03.17

For Eie Økonomi AS



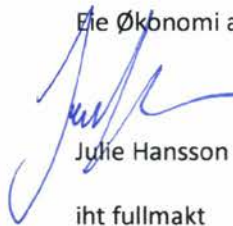
# Samtykke til tinglysning

---

*Eie Økonomi AS som har urådighet i gnr 146 bnr 323 i Bergen kommune, med dagboknummer 2015/933745-2/200 samtykker til seksjonering.*

Oslo 01.09.17

Eie Økonomi as

  
Julie Hansson  
iht fullmakt

**Eie Økonomi AS**  
ORG NR 990 025 983 MVA  
PB. 139 Vinderen, 0319 Oslo  
tlf. 22 52 01 11 - fax 22 52 01 10  
oppgjor@eie.no  
www.eie.no



**BERGEN KOMMUNE**

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

Optibo Utbygging AS  
Hatlestad terrasse 1  
5227 NESTTUN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Ronny Jakobsen

Vårt saksnummer:  
201410122/19

Dato:  
040521

## **FERDIGATTEST**

Eiendom : Gnr 146 Bnr 300  
Adresse : Adresse Ikke Definert I Gab  
Tiltakshaver : Gravdalsfeltet As  
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.21 og rammetillatelse datert 05.05.14 og tillatelse til endring datert 08.12.17.

## **VEDTAK**

Det gis ferdigattest for bygg C med 6 leiligheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

## **BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

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

## **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Ronny Jakobsen - Saksbehandler*  
*Glenn M. Kristensen - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Gravdalsfeltet As, Totlandsvegen 2, 5224 NESTTUN



|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Generelle bestemmelser:</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rettslig grunnlag:                                                               | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagerett:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.                                                                                                            |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11)                    | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.                                                                                                                                                                                                                 |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11)                           | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kostnader ved klagen:<br>(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:<br>(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. |



## 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktssignering 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Gravdalslien 154  
5165 LAKSEVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Waage

**Telefon:** 926 93 119  
**E-post:** lars.waage@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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre