

A modern living room with a dark grey fireplace on the left, a TV on a silver stand, and large windows overlooking a snowy landscape. The room features light wood flooring, a patterned rug, and a black coffee table. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Monrad Mjeldes vei 29, 5161 LAKSEVÅG

**Trivelig 3-roms leilighet | To nye, innglasset balkonger (2023) | Få min. til buss, butikk og natur | Flytt rett inn!**



Eiendomsmegler MNEF

## Victoria Nordgård Giske

**Mobil** 454 65 830

**E-post** victoria.giske@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 105 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 256 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 726,-  
**Selger:** Aliasghar Nazari

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 61/80 kvm  
**Tomtstr.:** 11602.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 154, bnr. 404  
**Andelsnr.:** 44  
**Oppdragsnr.:** 1503240276

# Trivelig 3-roms leilighet | To nye, innglasset balkonger (2023) | Få min. til buss, butikk og natur | Flytt rett

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten på Melkeplassen! Denne leiligheten har en sentral samt skjermet beliggenhet i rolige omgivelser, i et koselig nabolag. Området appellerer til mennesker i alle aldre, med ulike livssituasjoner, interesser og behov.

Følgende er verdt å fremheve:

- To nye, innglasset balkonger (fra 2023) på hver side av leiligheten - luksus!
- Splitter nytt gulv i gang, stue og soverommene fra desember 2024.
- Varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.
- Bad og rør-i-rør ble oppgradert i 2017/2018 i regi av brl.
- Lekkert og tidløst kjøkken fra 2019.
- Sju min. kjøretur til Laksevåg senter.
- Få min. gange til Rema 1000, Coop Prix og buss.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding :)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	51
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA-b: 16 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11602.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Velkommen til Monrad Mjeldes vei 29, på Melkeplassen. Leiligheten har en sentral samt skjermet beliggenhet i rolige omgivelser, i et nabolag med blanding av blokkleiligheter og småhus. Området appellerer til mennesker i alle aldre, med ulike livssituasjoner, interesser og behov.

Fra boligen er det en kort kjøretur til Laksevåg Senter som med glede byr på alt fra dagligvarebutikk, vinmonopol, frisør, blomsterbutikk og post i butikk til apotek, samt et rikt utvalg av klesbutikker. I tillegg til helsetilbud, treningssentre og hyggelige spisesteder. For ytterligere service- og serveringstilbud, er det kort vei inn til Bergen Sentrum. Fra nærmeste busstopp "Melkeplassen", frakter 19-bussen deg inn til sentrum på ca. 9 minutter. Har du bil og foretrekker du å kjøre selv, må du beregne rundt 13 minutters kjøretid inn til Bergen Sentrum. Skal du ut å reise, vil du trenge 20 minutter ut til Flesland.



Dagligvarehandelen kan du ta på Coop Prix eller Rema 1000 - begge innenfor få minutters gange fra leiligheten. Verdt å nevne er "Toscana Pizzeria" like ved Coop'en, for de dagene det sitter ekstra langt inne å lage middag.

Om du verdsetter rekreasjon i naturen eller generelt er turglad, er det kort vei til flotte turområder både i skog og fjell. Vil du til Damsgårdsfjellet eller Løvestakken er det bare å ta beina fatt og følge turstiene ikke langt fra inngangsdøren. Veldig aktuell i disse dager, er "nye Løvestien" som er forlenget til Bønes og Langegården. Nå kan man gå en veldig fin tur fra Melkeplassen til Øvre Kråkenes på Bønes med en lengde på 6.4 km.

Av andre turmuligheter i nærområdet finner man blant annet turen rundt Storavatnet/Litlavatnet hvor Krohnegården friluftsområdet ligger. Her er det også badeplass som et fint alternativ til nedkjøling på varme sommerdager. I tillegg ligger både Kvarven, Nipedalen/Kanadaskogen som fine alternativer til turløyper i kort avstand fra eiendommen. Det er flere fine grøntområder i nærheten som for eksempel Damsgård Hovedgård, Gamle Laksevåg utemuseum og småbåthavnen. Her er det anledning for bading i sjøen samt grilling langs havnen. Mulighetene for aktivisering og idrett er med andre ord særdeles mangfoldige.

Av nærliggende fasiliteter kan det nevnes Frøyahallen med fotball og basketball, Fysak, og kunstgressbane og løpebane på Nygårdsmyren idrettsplass. Treningssenter som Energi på Laksevåg Senter, Kaliber Gym Bergen, SATS Laksevåg og EVO Damsgårdssundet er også like i nærheten om en ønsker å trene tørrskodd.

Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager og skoler. For små skolebarn ligger Hølen skole samt Damsgård og Nygårdslien skole innenfor gangavstand. Om skolebarna er noe eldre finnes Laksevåg eller Akademiet videregående skole bare en liten busstur unna. Laksevåg barnehage, Litlafjellet barnehage, og Kidsa Vågedalen ligger også kort vei fra hjemmet, så man med enkelhet kan både hente og bringe de små!

### **Adkomst**

Se vedlagte kart på FINN.no. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Frøyen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **BYGGEMÅTE:**

- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betongkonstruksjoner med platet fasade.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

### **VINDUER:**

- Vinduer/altandører med 2-lags isolerglass i pvc karmen (fra 2005/2006)
- Kjøkkenvindu med 3-lags isolerglass i trekarm (datert 2022, satt inn i 2023)
- Entrédør med brann-/lydklasse B30/35db.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

3. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja - Beskrivelse: På Parking området.

### **Tilleggs kommentar:**

- Bytte gulv av venner som er faglært. Byttet gulvet den 20/12-24.

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Monrad Mjeldes vei 29.

### **OVERFLATER:**

Gulv: Fliser på bad. Nytt laminatgulv i gang, stue og soverom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers veggpaneler og malte flater.

Tak: Himlingsplater og malt betong.

### **OPPVARMING:**

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

### **VENTILASJON:**

Sentralt mekanisk avtrekk.

### **KJØKKEN:**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

### **Integrerte hvitevarer:**

- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
- Elektrisk anlegg: Arbeider utført i 2017 og 2023 er dokumentert. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utover dette (ref oppussing av bad etc).

## **Innbo og løsøre**

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

BORETTSLAGET:

- 2023: Ny innglassert balkong på begge sider av leiligheten. Regi av borettslaget i forbindelse med oppussing av fasaden.
- 2023: Nytt callinganlegg. Installert i regi av borettslaget. Utført av Laksevåg Elektro AS.
- 2017/2018: Nytt bad og rør-utskiftning i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

## **Parkering**

PARKERINGSPLASS:

- Parkeringsplassene i borettslaget disponeres av beboere etter tildeling fra styret. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg eller bruksoverføring. Nye beboere må derfor sende forespørsel om tildeling av parkeringsplass til styret. Ta også kontakt med styret om du får ny bil eller om behovene dine endrer seg, slik at styret kan holde en oppdatert parkeringslistene. Det refereres til husordensreglene for flere detaljer.
- Ellers finnes det flere gjesteparkeringer rundt om på borettslagets tomt.

- Det er noen ledige parkeringsplasser, sier styreleder den 16.01.2025.

#### EL-BILLADING:

- Borettslaget har 20 faste plasser med el-billading. Beboere som ønsker å benytte seg av disse må ta kontakt med styret. Det faktureres månedlig for lading.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

#### Polisenummer

88128524

#### 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>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

## Energi

#### Oppvarming

- Ildsted i stue.
- Varmekabler i gulvet på badet.

#### Info strømforbruk

Selger informerer om en strømrregning på kr. 300-400,- de rimligste månedene, og opp mot kr. 900-1000,- de dyreste månedene. Dette er kun et estimat, og vil variere etter forbruk.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Oransje

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. 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.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 150 000

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## **Formuesverdi primær**

Kr 636 166

## **Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 544 663

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

## **Andre utgifter**

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

## **Tilbud lånefinansiering**

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



# Boenheten

## Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8 726,- pr. md.

### FORDELES SLIK:

- Felleskostnader: kr. 8 187,-
- Dugnad: kr. 100,-
- Renhold: kr. 210,-
- Internett: kr. 229,-

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER:

- Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, varmtvann, internett (grunnpakke), dugnad og diverse drift / vedlikehold av fellesarealer / utvendig bygningsmasse.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 726

## Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget har et lån med avdragsfrihet til rundt 30.09.2025, og deretter vil felleskostnadene øke med kr. 448,-.

## Andel Fellesgjeld

Kr 1 105 000

## Andel fellesgjeld år

2024

## Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

## Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld og fellesutgifter. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Styreleder opplyser 16.01.2025 at det foreligger følgende planer som kan til å medføre økning i fellesutgifter; Borettslaget har et lån med avdragsfrihet til rundt 30.09.2025, og deretter vil felleskostnadene øke med kr. 448,-.

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Nyegården 1 Borettslag

## Organisasjonsnummer

952955063

## Andelsnummer

44

## Om borettslaget

NYEGÅRDEN 1 BORETTSLAG:

- Borettslaget ble opprettet i 1964, samtidig som våre to blokker ble oppført.
- Borettslaget består av totalt 82 leiligheter.
- Den ene blokken har 32 leiligheter fordelt på 4 oppganger, mens den andre blokken har 50 leiligheter fordelt på 5 oppganger.

## Lånebetingelser fellesgjeld

BORETTSLAGETS TOTALE LÅN OG VILKÅR:

Lånenr: HANBA1-95287209313

Type: A

Restsaldo: kr. 87 500 000,-

Restløpetid: 49 år

Term pr. år: 4

Avdr.frihet til og med: 01.10.2025

Type rente: Flyt

Rente: 5,54%

LEILIGHETENS LÅN OG VILKÅR:

Lånenr: HANBA1-95287209313

Restsaldo: 1 104 587,-

Kapitalkostnader: 2 128,-

Avdragsfrihet til og med: 01.10.2025

Estimert endring etter avdragsfrihet: 448,-

## Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er tolv

måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsrett utlyses i etterkant av budrunde, og avklaring skjer etter endbudrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslaget hadde et årsresultat på kr. 55 411,- i 2023. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillat uten skriftlig godkjenning fra styret.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 404 i Bergen kommune. Andelsnr. 44 i Nyegården 1 Borettslag med orgnr. 952955063

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen vedrørende "en 4-etasjes boligblokk i betong og tre" datert 17.11.1964.

- Det gjøres oppmerksom på at soverommene er omtalt som "foreldre" og "barn" i den opprinnelige byggetegningen. Byggetegningen samsvarer med dagens planløsning.

Det er utstedt ferdigattest for "rehabilitering / nytt bad bolig" datert 15.02.2018.

Det er utstedt ferdigattest for "endring av bygg - utvendig - fasade" datert 22.07.2024.

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.1964.

## Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone (100%).

Eiendommen omfattes av en reguleringsplaner på grunnen fra 1969 med plannavn "LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN" (0,8%), en fra 1985 med plannavn "LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO" (0,4%) og en plan fra 2003 med plannavn "LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN" (< 0,1 % (90,1 m<sup>2</sup>)).

Reguleringsformål: Boliger (< 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)).

Planer i nærheten av eiendommen:

Ja Plannavn: FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 13.10.1964.

Ja Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 11.04.1967.

Ja Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 10.05.1982.

Ja Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 06.05.1986.

Ja Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)", med ikrafttredelsesdato 09.02.1996.

Ja Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 31.01.2001.

Ja Plannavn: Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei. Plan- og bygningsetaten har avgjort at planinitiativet blir stoppet. Sak avsluttet 12.10.2020.

Plannavn: LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN. Planen har status "opphevet", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 24.09.1963.

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

#### **Adgang til utleie**

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



de to siste årene.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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**

2 150 000 (Prisantydning)

---

1 105 000 (Andel av fellesgjeld)

---

3 255 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 263 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 266 350 (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 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 850 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

1 690 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 990 Tilretteleggingsgebyr

2 990 Visninger/overtakelse per stk.

6 385 Eierskiftegebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 875 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 260,-

**Oppdragsansvarlig**

Victoria Nordgård Giske  
Eiendomsmegler MNEF  
victoria.giske@aktiv.no  
Tlf: 454 65 830  
IG: meglergiske

**Ansvarlig megler**

Victoria Nordgård Giske  
Eiendomsmegler MNEF  
victoria.giske@aktiv.no  
Tlf: 454 65 830  
IG: meglergiske

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

16.01.2025



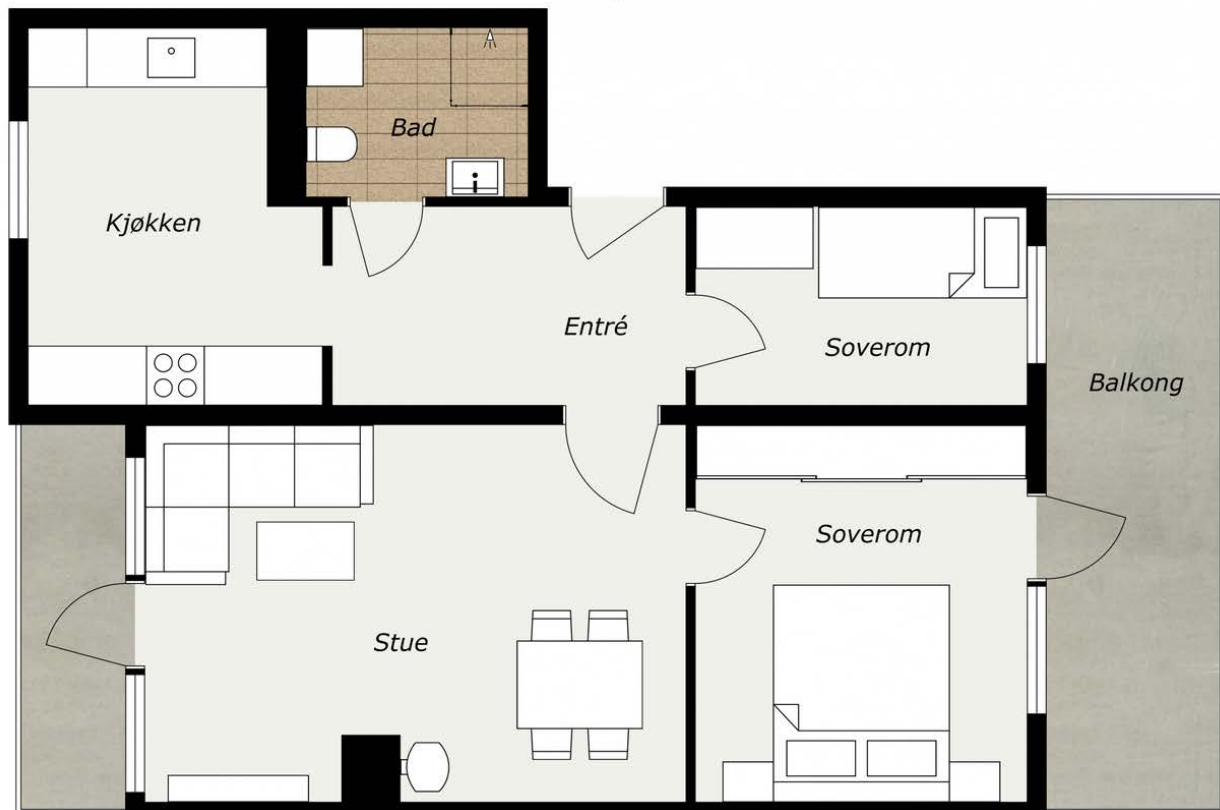








## Monrad Mjeldes vei 29























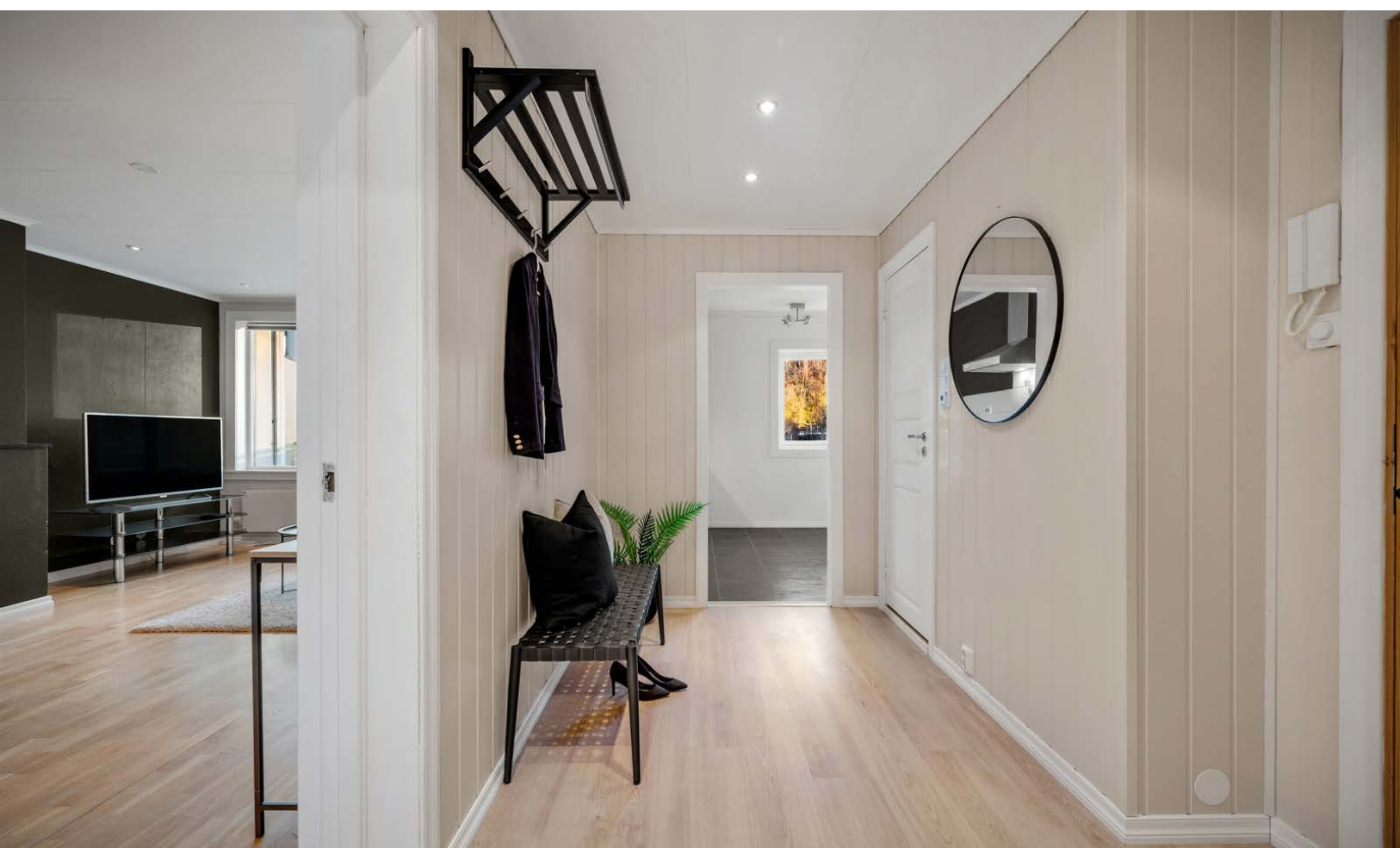




264503\_DSC\_2416.jpg

















# Vedlegg



# Monrad Mjeldes vei 29 5161 LAKSEVÅG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1965

BRA: 77 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 80 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 61 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



12

TG-2



2

TG-3



0

TG-IU



0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11950>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Arbeider utført i 2017 og 2023 er dokumentert.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utover dette (ref oppussing av bad etc)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

##### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
14.1.2025

Rapportdato  
14.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Aliasghar Nazari

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befarings. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Thomas Frøyen

Telefon: 40099909

Firma: Frøyen Takst AS

Epost: thomas@froeyentakst.no

Adresse: Krakhellevegen 383, 6924  
Hardbakke



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Monrad Mjeldes vei 29, 5161 Laksevåg

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 154

Bruksnr: 404

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 44

Leilighetsnr:

Byggeår: 1965

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betongkonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett i stue og ellers laminat.

Vegg: Fliser på bad. Ellers veggpaneler og malte flater.

Tak: Himlingsplater og malt betong.

##### OPPVARMING

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

##### VENTILASJON

Sentralt mekanisk avtrekk.

#### Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2023 Montering av utelampe, Norlys Asker grafitt Lampe etablert på terrasse. Innvendig bryter for å styre lampe av/på

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja



2019	Ny kjøkkeninnredning.	Nei
2018	Montert vedovn.	Nei
2017	Lagt inn «rør i rør» vannforsyning	Nei
2017	Pusset opp bad.	Nei
2017	Ny installasjon i ny vegg i stue. Gjelder veggen mot gangen. Montert to dimmere til fremtidige lamper i stuen som kunden skulle montere selv. Montert ny stikk på den nye veggen.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	61	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entré/gang: 6,2 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 1: 6,7 m<sup>2</sup></li> <li>- Bad: 3,0 m<sup>2</sup></li> <li>- Kjøkken: 9,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Stue: 20,0 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 2: 12,0 m<sup>2</sup></li> <li>Takhøyde stue: 2,38m</li> </ul> <p>3,5 m<sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innglasset altan: 12,1 m<sup>2</sup></li> <li>- Innglasset altan: 4,2 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>77</b>	<b>61</b>	<b>16</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	61	0	16	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>77</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

### Øvrige arealer (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjellerbod	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglassede altaner på hhv 4,2 m <sup>2</sup> fra stue og 12,1 m <sup>2</sup> fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandører med 2-lags isolerglass i pvc karmen. Kjøkkenvindu med 3-lags isolerglass i trekarm. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/altandører i pvc er fra 2005/2006. Kjøkkenvindu er datert 2022 (satt inn i 2023)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

**6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

**6.7 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.  
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.  
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Arbeider utført i 2017 og 2023 er dokumentert.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utover dette (ref oppussing av bad etc)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Sentralt anlegg + naturlig ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Registreres sug i kanal på bad. Øvrig del av anlegg er ikke kontrollert.	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fallforhold: 16mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Dersom membran er brettet opp bak terskellist samt denne er trukket opp min 15mm vil dette tilfredsstillende krav til fall. Fungerer med dagens tilstand og bruk.</p> <p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Vurderes å være kosmetisk.</p>	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

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 denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

## Inneholder:

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503240276	
<b>Selger 1 navn</b>	
Aliasghar Nazari	
<b>Gateadresse</b>	
Monrad Mjeldes vei 29	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LAKSEVÅG	5161
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503240276

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AN

1

- 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, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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

## Tilleggs kommentar

Bytte gulv av venner som er faglært. Byttet gulvet den 20/12-24.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

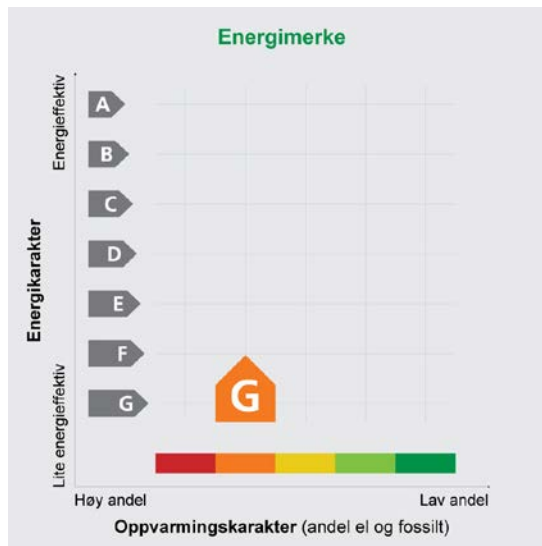


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aliasghar Nazari	7496292e0f5a54c8999c0a d681ae5cc45500d1f2	15.01.2025 12:38:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240276

- 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>

Adresse	Monrad Mjeldes vei 29
Postnr	5161
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	154
Bnr.	404
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139856635
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1388065
Dato	27.04.2022



Innmeldt av	Torstein Bjørkås
-------------	------------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

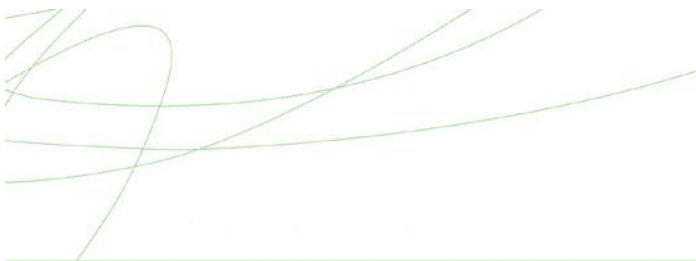
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

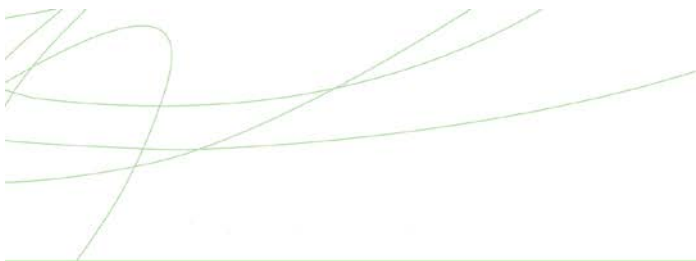
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, alternativt pellets kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



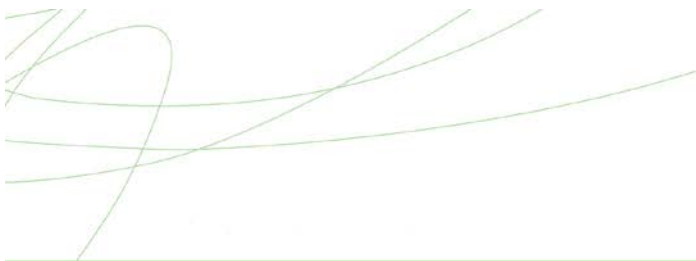
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1965
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	61
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Monrad Mjeldes vei 29

Postnr/Sted: 5161 LAKSEVÅG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 27.04.2022 17:55:52

Energimerkenummer: A2022-1388065

Ansvarlig for energiattesten: Nyegården 1 Borettslag

Energimerking er utført av: Torstein Bjerkås

Gnr: 154

Bnr: 404

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 139856635

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: 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 på varmeanlegg



### **Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: 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.

### **Tips 2: 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.

### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tips 4: 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.

### **Tips 5: 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.

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

## **ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I**

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

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

### **1. RO OG ORDEN**

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

Etter klokken 22 skal det være ro i laget.

### **2. GRILLING**

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

### **3. VENTILASJON**

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

### **4. SKADEDYR**

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

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

## **5. FASADE/BALKONGER**

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

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

## **6. MERKING POSTKASSE, RINGEPANEL OG LEILIGHETSDØR**

Postkassen og ringepanel ute skal være merket med korrekt navn.

## **7. OPPBEVARING**

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

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

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

Rømningsveien skal holdes fri for passasje

## **8. DYREHOLD**

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

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

## **9. HÅNDBTERING AV AVFALL**

Det er tilrettelagt for kildesortering i borettslagets bossrom.

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

## **10. FELLESVASKERI OG KLESVASK**

Lagets fellesvaskeri kan benyttes innenfor følgende tider:

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

Lørdag klesvask 09.00-20.00. Tørketrommel til 21.00.

Søndag klesvask 12.00-18.00. Tørketrommel til 19.00.

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

## **11. PARKERING OG BILHOLD**

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

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

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

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

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



# Vedtekter

for Nyegården I borettslag org nr 952955063.

tilknyttet  
OBOS Stor-Bergen boligbyggelag

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

andelseieren er en juridisk person

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

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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



#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6114

Borettslaget Nyegården I

## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyegården I

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 12:00 og lukker 28. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6114>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning
7. Ny ordning for el-bil lading
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nyegården I

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hege Aarethun er foreslått

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margrete Fredriksen og Osmund Engelbregt Grøholt er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport-6114.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 550

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 550

---

Sak 6

### IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning

#### Forslag fremmet av:

Anders Joar Berge

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning

Beboere har spurt om muligheten for at borettslaget skal ta i bruk IN ordningen, og den legges derfor fram for avstemming i generalforsamlingen.

#### Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Nyegården I må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Se vedlagt for mer informasjon:

IN brosjyre

Forslag avtale mellom borettslaget og OBOS



Forslag avtale mellom borettslaget og andelseier

#### **Styrets innstilling**

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal inngås IN avtale.

#### **Forslag til vedtak**

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal inngås IN avtale.

#### **Vedlegg**

2. IN Brosjyre.pdf
3. kopi avtale mellom OBOS og boligselskapet.pdf
4. Tiltredelse IN\_IN- avtale-borettslaget - andelseier.pdf

---

Sak 7

## **Ny ordning for el-bil lading**

**Forslag fremmet av:**

Petter Mjelde

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Innmeldt forslag:**

Foreslår at kun privatbiler kan lade på borettslagets elbilladere. Drosjebiler og andre biler brukt av næringsdrivende skal ikke lades på borettslagets ladere.

Årsaken er at drosjer og andre biler av næringsdrivende kjører mye mer enn en vanlig elbil og lader dertil mer.

I borettslaget er det satt en fast pris pr måned for lading av elbil da vi ikke har mulighet til å måle hvor mye hver bil lader. Denne prisen varierer litt etter strømprisene. Pr nå er det 400 kroner pr mnd.

En privatbil kjører i snitt ca 11.000 km i året, i følge statistisk sentralbyrå. En drosje kjører i snitt 46.000 km i året (også i følge SSB, se vedlagt skjermbilde fra SSB). Dette betyr at en drosjebil kjører over 4 ganger mer enn en vanlig privatbil og bruker da også 4 ganger mer strøm. Derfor mener jeg at de ikke kan fortsette å lade på borettslagets ladere så lenge alle andre er med og sponser drosjer og andre næringsdrivendes biler med tusenvis av kroner hver måned.

Alternativt kunne vi brukt snittet til SSB, satt en pris deretter og la de få fortsette å lade på våre ladere. På den måten blir ikke alle andre med på sponsingen av drosjenes og andre næringsdrivendes forbruk.

**Kommentar fra styret:**

Styret har undersøkt mulighetene for å få til en løsning som gjør at andelseierne må ha et abonnement på løsningen for lading av el-bil, og dermed betaler for eget forbruk.

Vi har mottatt et tilbud på denne løsningen som ligger rundt kr. 60 000 for å oppgradere systemet til å kunne nytte seg av en slik webbasert løsning.

I tillegg bør det gå tydelig fram i ordensreglene at alle borettslaget felles installasjoner og felles områder ikke kan benyttes av næringsvirksomhet.

Styret legger derfor fram forslag til vedtak med to punkter, se under.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslag til vedtak.

#### **Forslag til vedtak**

a) Borettslaget får på plass løsning for individuell måling og betaling av eget forbruk av el-bil lading. Ordensreglene presisere vilkårene om at felles innstallasjoner ikke kan nyttes i næringsvirksomhet.

---

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **VALGKOMITEENS INNSTILLING**

**ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2024**

#### **A. To styremedlemmer for 2. år**

Mette Ingeborg Aarrestad (gjenvalg) MM 31

Ole Dag Arntzen (gjenvalg) MM 29

#### **B. Ett styremedlem for 1. år**

Tore Bergås (gjenvalg) MM 35

#### **C. Styreleder for 2. år**

Hege Aarethun (gjenvalg)

#### **D. To varamedlemmer for 1. år**

Celine Langø Turøy (ny) AA 15

Sandra Grindheim Waage (ny) MM 35

#### **E. Delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1. år**

Tore Bergås delegert og Mette Ingeborg Aarrestad varadelegert.

#### **F. Valgkomite for 1. år**

Monica Hanøy (gjenvalg) AA 9

Osmund Engelbregt Gørholm (ny) MM 31

Bergen, 8. april 2024

Monica Hanøy Margrete Fredriksen

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Aarethun

Styreleder kandidat Hege Aarethun stiller til gjenvalg som styreleder med forbehold om en fast lønn på kr 63000 i året.

### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Ingeborg Aarrestad
- Ole Dag Arntzen

### **Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Tore Bergås

### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Celine Langø Turøy
- Sandra Grindheim Waage

### **Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Monica Hanøy
- Osmund Engelbregt Gørholm

---

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Bergås

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Ingeborg Aarrestad
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hege Aarethun	Lille Kongshaugen 18
Styremedlem	Mette Ingeborg Aarrestad	Monrad Mjeldes Vei 33
Styremedlem	Ole Dag Arntzen	Monrad Mjeldes Vei 29
Styremedlem	Tore Bergås	M.Mjeldesvei 35
Styremedlem	Kenneth Akerø Hjelm	Arne Abrahamsens Vei 13
Varamedlem	Margrete Fredriksen	M.Mjeldesvei 31

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tore Bergås M.Mjeldesvei 35

Varadelegert

Mette Ingeborg Aarrestad Monrad Mjeldes Vei 33

### Valgkomiteen

Monica Hanøy Arne Abrahamsens Vei 9

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nyegarden1@styrommet.no](mailto:nyegarden1@styrommet.no) .

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



### **Generelle opplysninger om Borettslaget Nyegården I**

Borettslaget består av 83 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

154      404

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

Borettslaget Nyegården I har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland

### **STYRETS ARBEID**

Det har i perioden vært gjennomført 10 styremøter og ett styreseminar. Videre har styremedlemmer og varamedlemmer deltatt på ulike kurs og seminar i regi av OBOS, samt at styreleder og nestleder har deltatt på 14 byggemøter med entreprenør.

### **Vedlikehold i laget**

For hele 2023 har mye av vedlikeholdsarbeidet i borettslaget vært knyttet til prosjektet med rehabilitering av blokkene. Arne Abrahamsens vei ble ferdigstilt før sommeren, og det ble deretter oppstart på blokken i Monrad Mjeldes vei. Entreprenør ferdigstilte arbeidet i Monrad Mjeldes vei januar 2024, og det som gjenstår nå er å rydde og tilbake stille uteområdene som er berørt. Blokkene

har fått seg et stort løft og det er også gjort forbedringer når det gjelder energisparing ved ekstra isolering i vegger og tak, utskifting av vinduer og selvsagt innglassingen av balkongene.

### **Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)**

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

Det har i forrige periode vært gjennomført kontroll av brannslukkingsapparatene plassert på fellesområdene. Det er også gjennomført kontroll og service av varmpumpene.

### **Kommunikasjon**

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

## **ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88128524. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden og melde skaden til styret.

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Økonomi**

Økonomien i laget er stabil, og styret håper at det ikke blir flere renteøkninger på en stund. Som tidligere nevnt har styret hatt alle avtalene til laget på "anbud" (det gjør vi annenhvert år). Dette har gitt noe reduksjon i priser, og i tillegg har styret sett på tjenestene for eksempelvis gartner med videre og gjort ny avtale på reduserte frekvenser på noen av tjenestene. Videre arbeides det med nye avtaler på signalleveranse (TV og bredbånd). Det å hente inn nye priser på avtaler og tjenester gir ikke i alle tilfeller redusert pris. Det viste seg og gjelder blant annet forsikringsavtalen vår.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten har gått opp vesentlig mer enn antatt da budsjettet ble laget.

Avviket på drift og vedlikehold skyldes at der er brukt 160 000 kr på luke til tilfluktsrommet.

Der er også jevnt over brukt mindre på strøm enn budsjettet for. Vær også obs på at strøm brukt til elbil lading viderefaktureres og ligger som en inntekt under innkrevde felleskostnader (se note 2)

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Det er budsjettet med kr 941 100 i kommunale avgifter for 2024

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10% % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nyegården I.

### **Lån**

Borettslaget Nyegården I har lån i Handelsbanken.

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

Se note 17.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 140 000 for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyegården I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyegården I som viser et overskudd på kr 55 411. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.rg.no](http://www.rg.no)



### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

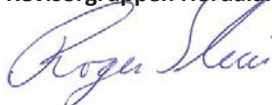
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

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

Bergen, den 11. april 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 489 845</b>	<b>1 018 638</b>	<b>3 489 845</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)		55 411	1 102 328	1 505 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 776	42 270	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-34 613 433	-20 471 638	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-41 840	-16 921	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	37 525 000	49 975 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	-28 159 386	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 705	-445	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 936 209</b>	<b>2 471 207</b>	<b>1 505 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 426 054</b>	<b>3 489 846</b>	<b>4 995 745</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler		10 588 204	3 764 628	
Kortsiktig gjeld		-4 162 150	-274 782	
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 426 054</b>	<b>3 489 846</b>	

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	6 499 615	5 336 875	6 391 000
Andre inntekter	3	4 580	7 850	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 504 195</b>	<b>5 344 725</b>	<b>6 391 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-32 951	-47 939	-40 000
Styrehonorar	5	-233 700	-247 500	-280 000
Avskrivninger	15	-13 776	-42 270	0
Revisjonshonorar	6	-10 308	-9 868	-10 500
Forretningsførerhonorar		-131 465	-126 410	-132 800
Konsulenthonorar	7	-216 164	-26 813	-21 000
Kontingenter		-16 400	-16 400	-16 400
Drift og vedlikehold	8	-420 775	-338 520	-325 000
Forsikringer		-204 742	-181 223	-194 000
Kommunale avgifter	9	-867 116	-872 220	-854 200
Energi/fyring		-238 495	-437 765	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-447 394	-381 261	-401 000
Andre driftskostnader	10	-551 568	-594 220	-606 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 384 853</b>	<b>-3 322 408</b>	<b>-3 331 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 119 342</b>	<b>2 022 317</b>	<b>3 059 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	61 432	28 752	17 200
Finanskostnader	12	-3 125 363	-948 741	-1 570 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 063 931</b>	<b>-919 989</b>	<b>-1 553 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>55 411</b>	<b>1 102 328</b>	<b>1 505 900</b>
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		55 411	1 102 328	

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

**BALANSE**

	Note	2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Bygninger	13	4 601 251
Rehabilitering	14	55 085 071
Tomt		172 200
Andre varige driftsmidler	15	44 519
Miljøbankkonto, øremerket		127 727
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 030 768</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Forskuddsbetalte kostnader		56 914
Andre kortsiktige fordringer		0
Driftskonto OBOS-banken		10 437 733
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0
Sparekonto OBOS-banken		93 557
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 588 204</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 618 972</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200
Udekket tap	16	-22 440 855
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 432 655</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
Pante- og gjeldsbrevlån	17	87 500 000
Borettsinnskudd	18	1 264 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	124 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>88 889 477</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		4 135 828
Skyldige offentlige avgifter		0
Påløpte renter		26 322
Annen kortsiktig gjeld		0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 162 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 618 972</b>

Pantstillelse	20	88 764 900
Garantiansvar		0

Bergen, 10.04.2024  
Styret i Borettslaget Nyegården I

Hege Aarethun /s/                      Mette Ingeborg Aarrestad /s/                      Ole Dag Arntzen /s/

Tore Bergås /s/                      Kenneth Akerø Hjelm /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader

Kabel-TV

Trappevask

Dugnad

Strøm EL-bil

---

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

---

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

EL-bil

---

**SUM ANDRE INNTEKTER**

---

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

Arbeidsgiveravgift

---

**SUM PERSONALKOSTNADER**

---

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 233 700.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 308.

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

OBOS Prosjekt AS

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

---

**SUM KONSULENTHONORAR**

---

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

Drift/vedlikehold bygninger

Drift/vedlikehold VVS

Drift/vedlikehold elektro

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

Drift/vedlikehold brannsikring

Drift/vedlikehold vaskerianlegg

Egenandel forsikring

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

---

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



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

Eiendomsskatt

Vann- og avløpsavgift

Feieavgift

Renovasjonsavgift

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

---

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

Container

Skadedyrarbeid/soppkontroll

Telefon-/kontormaskiner

Driftsmateriell

Vaktmestertjenester

Renhold ved firmaer

Snørydding

Gressklipping

Andre fremmede tjenester

Møter, kurs, oppdateringer mv.

Andre kontorkostnader

Reisekostnader

Bank- og kortgebyr

Konstaterte tap

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken

Renter av sparekonto i OBOS-banken

Kundeutbytte fra Gjensidige

---

**SUM FINANSINNTEKTER**

---

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken

---

**SUM FINANSKOSTNADER**

---

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966

---

**SUM BYGNINGER**

---

Tomten ble kjøpt i 1966.

Gnr.154/bnr.404

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Andre konsulent honorar  
Intern prosjektledelse, OBOS Prosjekt  
Balkongentreprenøren AS  
Bergen Kommune  
OBOS Eiendomforvaltning

---

**SUM REHABILITERING**

---

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med printer	
Tilgang 2022	16 921
Avskrevet tidligere	-470
Avskrevet i år	-5 640
Tørketrommel	
Tilgang 2010	32 556
Avskrevet tidligere	-32 555
Vaskemaskin nr. 2	
Tilgang 2013	31 813
Avskrevet tidligere	-31 812
SYKKELSTATIV	
Tilgang 2023	41 840
Avskrevet i år	-8 135
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	188 100
Avskrevet tidligere	-188 099

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

---

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2022	-49 975 000
Økning i år	-37 525 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**


---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer, etter å tatt hensyn kostnader og inntekter om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**Leilighetsnr****HANDELSBANKEN****Første avdrag er 30.12.2025****Potensiell endring i felleskostnader fra 30.09.2025**

41, 42, 51, 52, 61, 62	190
71, 72, 81, 82	190
75	448
33, 34, 35, 36, 37, 38	462
39, 40, 43, 44, 45, 46	462
47, 48, 49, 50, 53, 54	462
55, 56, 57, 58, 59, 60	462
63, 64, 65, 66, 67, 68	462
69, 70, 73, 74, 76, 77	462
78, 79, 80	462
1, 2, 3, 4, 5, 6	507
7, 8, 9, 10, 11, 12	507
13, 14, 15, 16, 17, 18	507
19, 20, 21, 22, 23, 24	507
25, 26, 27, 28, 29, 30	507
31, 32	507

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

---

**SUM BORETTSINNSKUDD**

---

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

---

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

Pantelån

---

**TOTALT**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

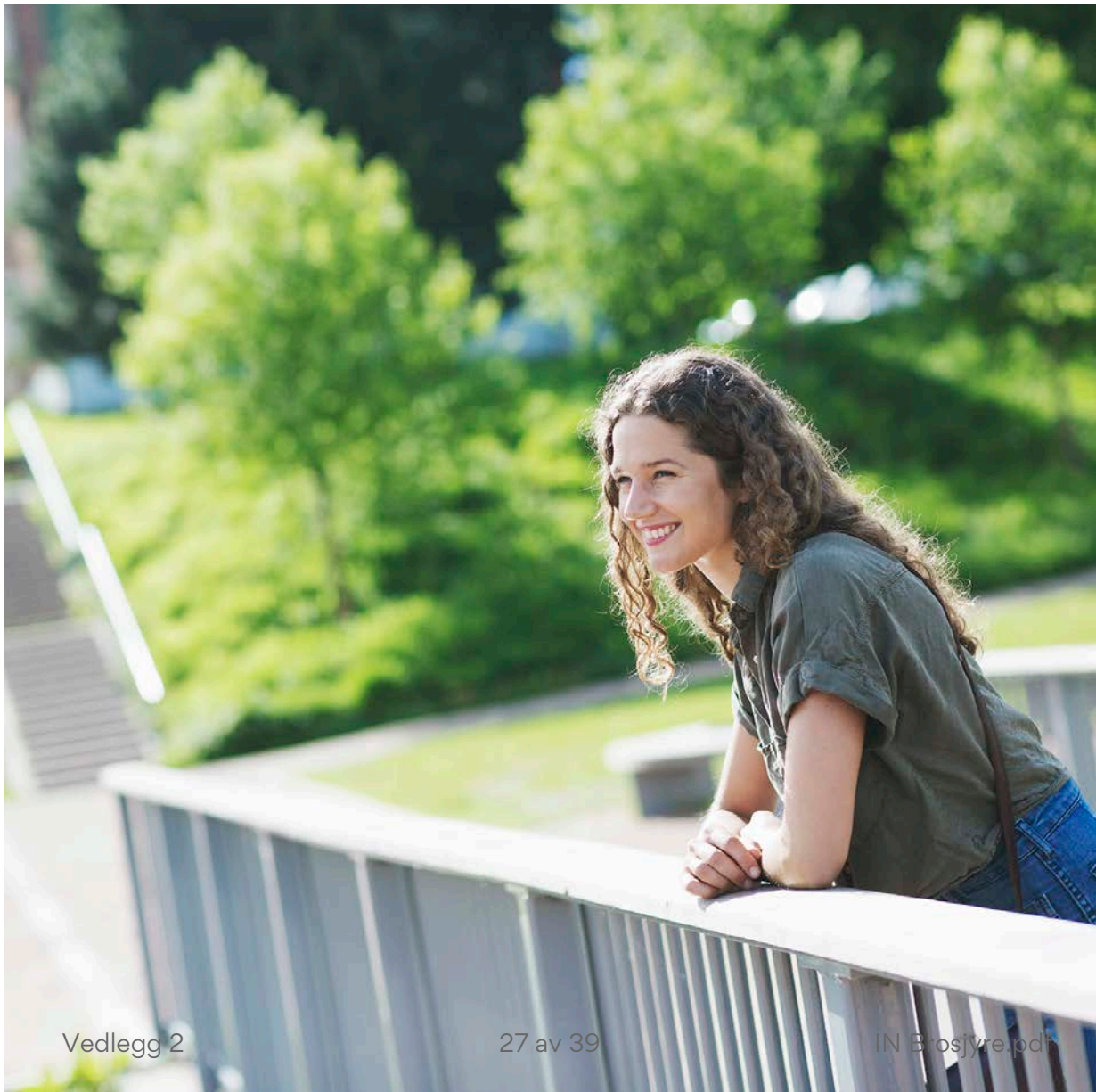
Tomt

---

**TOTALT**

---


# Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 2

27 av 39

IN Brosjyre.pdf



Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

## Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

## Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Maksimalt to låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen.

## Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

## Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

## Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

## Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.<sup>1</sup>

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

<sup>1</sup>

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.





**Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til:**

OBOS

Hammersborg torg 1

Postboks 6666 St Olavs plass

0129 Oslo

Telefon: 02533 Faks: 22 86 56 62

E-post: [forvaltningsavdelingen@obos.no](mailto:forvaltningsavdelingen@obos.no)

[www.obos.no](http://www.obos.no)

29 av 39

IN Brosjyre.pdf

## AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Borettslaget Nyegården I - org.nr 952955063 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo.

### § 1.

#### *Bakgrunn og formål*

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

### § 2.

#### *Krav til låneforhold for borettslaget*

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr    Lånummer    stort kr    Beløp    hos    Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

### § 3.

#### *Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS*

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

### § 4.

#### *Krav til innbetaling fra andelseier.*

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

### § 5.

#### *Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v*

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

## § 6.

### *Sikkerhet*

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

## § 7.

### *Vederlag*

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 31 750,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 12 000 og maksimum kr 18 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

## § 8.

### *Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

## § 9.

### *Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som vernetting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

for Borettslaget Nyegården I

.....

.....

## AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESgjELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom :

Borettslaget Nyegården Borettslag (selskap nr. 6114), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e) x (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. x med borettslag til bolig x i Borettslaget.

### § 1.

#### *Bakgrunn og formål*

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### § 2.

#### *Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter*

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post. OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### § 3.

#### *Borettslagets forpliktelser*

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

### § 4.

#### *Sikkerhet*

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen som vist i vedlagte eksempel. Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.

Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.



§ 5.

*Overføring av andel i borettslaget*

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

*Vederlag*

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.

Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

*Twisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

-----  
Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

-----  
Andelseier(ne)

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 6114 Selskapsnavn: Borettslaget Nyegården I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hege Aarethun er foreslått</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Margrete Fredriksen og Osmund Engelbregt Grøholt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 550

For

Mot

**Sak 6 IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning**

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal inngås IN avtale.

For

Mot

**Sak 7 Ny ordning for el-bil lading**

a) Borettslaget får på plass løsning for individuell måling og betaling av eget forbruk av el-bil lading. Ordensreglene presisere vilkårene om at felles innstallasjoner ikke kan nyttes i næringsvirksomhet.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Hege Aarethun

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Mette Ingeborg Aarrestad

Ole Dag Arntzen

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

Tore Bergås

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Celine Langø Turøy

Sandra Grindheim Waage

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Monica Hanøy

Osmund Engelbregt Gørholm

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Tore Bergås

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Mette Ingeborg Aarrestad

# Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Nyegården I

Organisasjonsnummer: 952955063

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 12:00 til 28. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hege Aarethun er foreslått

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Margrete Fredriksen og Osmund Engelbregt Grøholt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 550

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 550

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning

Fremmet av: Anders Joar Berge

IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning

Beboere har spurt om muligheten for at borettslaget skal ta i bruk IN ordningen, og den legges derfor fram for avstemming i generalforsamlingen.

**Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.



Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Nyegården I må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Se vedlagt for mer informasjon:

IN brosjyre

Forslag avtale mellom borettslaget og OBOS

Forslag avtale mellom borettslaget og andelseier

#### Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal inngås IN avtale.

**| Forslag til vedtak:**

## Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Ny ordning for el-bil lading

Fremmet av: Petter Mjelde

Innmeldt forslag:

Foreslår at kun privatbiler kan lade på borettslagets elbilladere. Drosjebiler og andre biler brukt av næringsdrivende skal ikke lades på borettslagets ladere.

Årsaken er at drosjer og andre biler av næringsdrivende kjører mye mer enn en vanlig elbil og lader dertil mer.

I borettslaget er det satt en fast pris pr måned for lading av elbil da vi ikke har mulighet til å måle hvor mye hver bil lader. Denne prisen varierer litt etter strømprisene. Pr nå er det 400 kroner pr mnd.

En privatbil kjører i snitt ca 11.000 km i året, i følge statistisk sentralbyrå. En drosje kjører i snitt 46.000 km i året (også i følge SSB, se vedlagt skjermbilde fra SSB). Dette betyr at en drosjebil kjører over 4 ganger mer enn en vanlig privatbil og bruker da også 4 ganger mer strøm. Derfor mener jeg at de ikke kan fortsette å lade på borettslagets ladere så lenge alle andre er med og sponser drosjer og andre næringsdrivendes biler med tusenvis av kroner hver måned.

Alternativt kunne vi brukt snittet til SSB, satt en pris deretter og la de få fortsette å lade på våre ladere. På den måten blir ikke alle andre med på sponsingen av drosjenes og andre næringsdrivendes forbruk.

**Kommentar fra styret:**

Styret har undersøkt mulighetene for å få til en løsning som gjør at andelseierne må ha et abonnement på løsningen for lading av el-bil, og dermed betaler for eget forbruk.

Vi har mottatt et tilbud på denne løsningen som ligger rundt kr. 60 000 for å oppgradere systemet til å kunne nytte seg av en slik webbasert løsning.

I tillegg bør det gå tydelig fram i ordensreglene at alle borettslaget felles installasjoner og felles områder ikke kan benyttes av næringsvirksomhet.

Styret legger derfor fram forslag til vedtak med to punkter, se under.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

- a) Borettslaget får på plass løsning for individuell måling og betaling av eget forbruk av el-bil lading. Ordensreglene presisere vilkårene om at felles installasjoner ikke kan nyttes i næringsvirksomhet.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22  
Antall stemmer mot vedtaket: 3  
Antall blanke stemmer: 8  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

### VALGKOMITEENS INNSTILLING

#### ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2024

##### A. To styremedlemmer for 2. år

Mette Ingeborg Aarrestad (gjenvalg) MM 31

Ole Dag Arntzen (gjenvalg) MM 29

##### B. Ett styremedlem for 1. år

Tore Bergås (gjenvalg) MM 35

##### C. Styreleder for 2. år

Hege Aarethun (gjenvalg)

##### D. To varamedlemmer for 1. år

Celine Langø Turøy (ny) AA 15

Sandra Grindheim Waage (ny) MM 35

##### E. Delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1. år

Tore Bergås delegert og Mette Ingeborg Aarrestad varadelegert.

##### F. Valgkomite for 1. år

Monica Hanøy (gjenvalg) AA 9

Osmund Engelbregt Gørholm (ny) MM 31

Bergen, 8. april 2024

Monica Hanøy Margrete Fredriksen

##### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hege Aarethun (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hege Aarethun

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ole Dag Arntzen (19 stemmer)

Mette Ingeborg Aarrestad (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Dag Arntzen

Mette Ingeborg Aarrestad

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tore Bergås (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Bergås

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Celine Langø Turøy (22 stemmer)

Sandra Grindheim Waage (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Celine Langø Turøy

Sandra Grindheim Waage

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Osmund Engelbregt Gørholm (22 stemmer)

Monica Hanøy (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Osmund Engelbregt Gørholm

Monica Hanøy

## **9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tore Bergås (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Bergås

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mette Ingeborg Aarrestad (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Mette Ingeborg Aarrestad

Protokollen er signert av:

Møteleder - Hege Aarethun /s/

Protokollvitne - Margrete Fredriksen /s/

Protokollvitne - Osmund Engelbregt Grøholt /s/



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/404/0/0  
Utlistet 07. januar 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260682917	Grunneiendom	0	Ja	11 451,5 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="#">40390000</a>	30	LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.1969		0,8 %
<a href="#">5890000</a>	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.1985		0,4 %
<a href="#">40390014</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.09.2003	<a href="#">200111517</a>	< 0,1 % (90,1 m²)

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">40390014</a>	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

## 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.

## Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">70650000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	<a href="#">202220652</a>	< 0,1 % (2,3 m²)

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11340000</a>	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
<a href="#">40780001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN	3	-
<a href="#">5460000</a>	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3	-
<a href="#">58900060</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">200027692</a>
<a href="#">40725000</a>	33	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">190531145</a>
<a href="#">58900001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE	3	<a href="#">190000828</a>
<a href="#">40230000</a>	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
-	35	Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei	5	<a href="#">202004132</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 07. januar 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000  
Dato: 07.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 154/404/0/0  
Adresse: Monrad Mjeldes vei 29 m.fl.

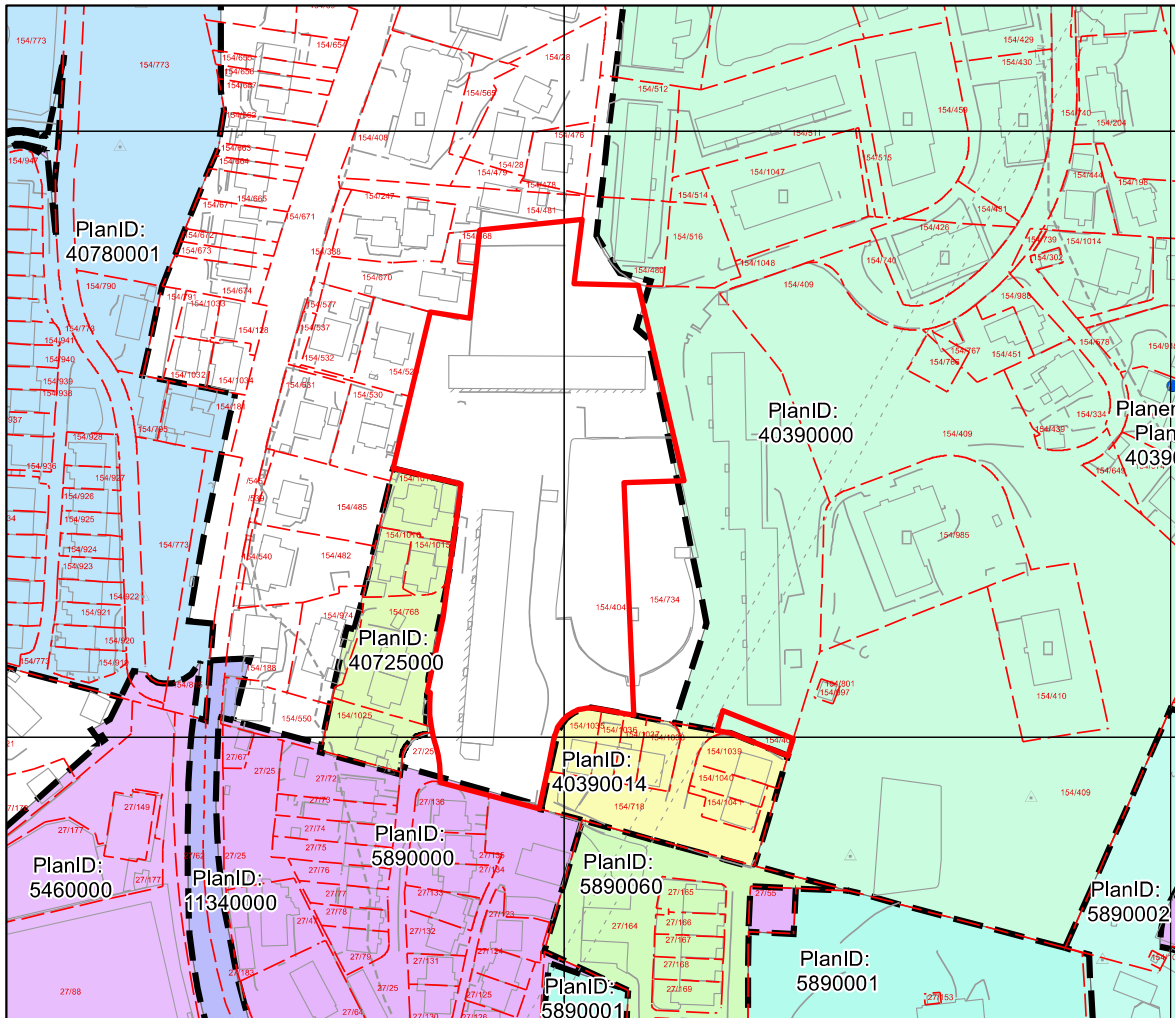


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
40390000, 40390014, 40725000, 5890000

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

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40390000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 07.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 154/404/0/0

Adresse: Monrad Mjeldes vei 29 m.fl.


N

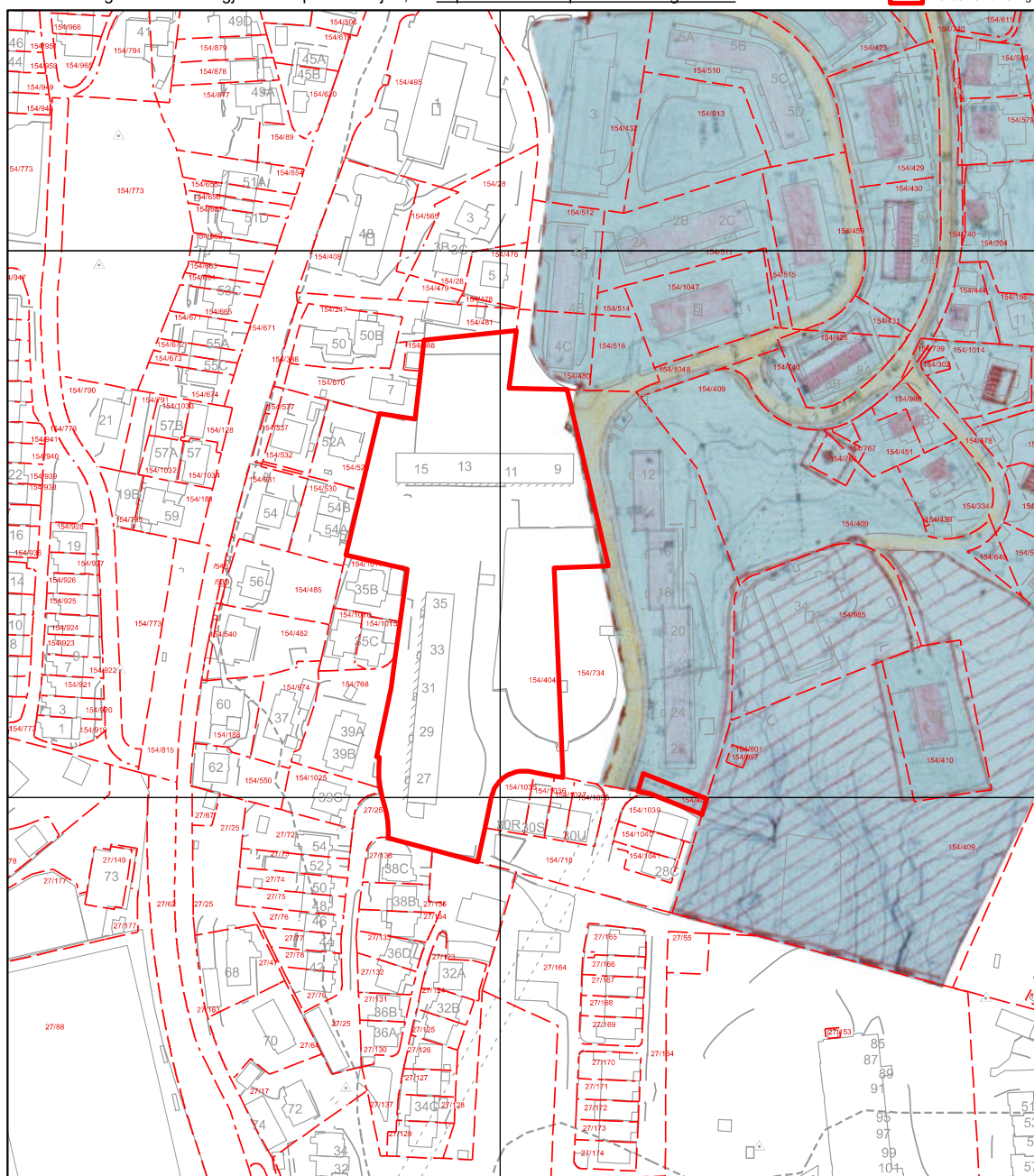


BERGEN  
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring

- OFF. KJØRBANNEVEG
- BOLIGOMRÅDE, ÅPEN BEBYGGELSE
- BOLIGOMRÅDE, 3-4 ETASJES BLOKKER
- OFF. BEBYGGELSE, SKOLE
- OFF. GANGVEG, FORTAU
- FRIAREAL, UBEBYGGELIG AREAL
- BEGRENSNINGSLINJE
- LUFTE-SJAKT FOR TUNNEL (stedfestet 7-2-66)

REVIDERT DEN 22 - 10 - 54.  
REVIDERT DEN 14 - 10 - 65.  
REVIDERT DEN 26 - 11 - 68.







BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2000


Gnr/Bnr/Fnr: 154/404/0/0

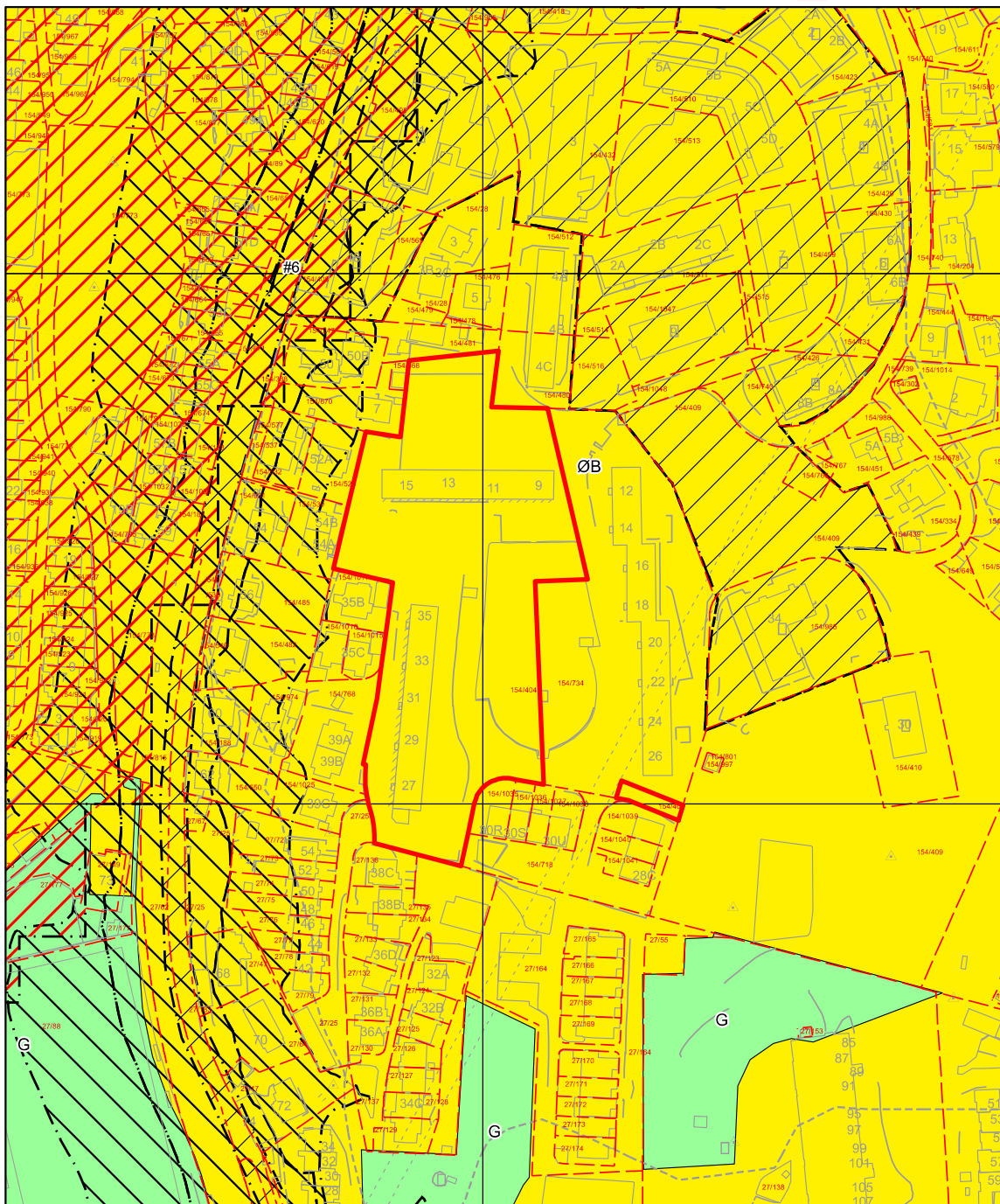
Dato: 07.01.2025

Adresse: Monrad Mjeldes vei 29 m.fl.











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

 Eiendomsmarkering (2)



### Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Bestemmelsegrense	 Øvrig byggesone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	

# Nabolagsprofil

Monrad Mjeldes vei 29 - Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 120 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Monrad Mjeldes vei Linje 85	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 🚗 3.5 km
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 🚗 5.1 km
✈️ Bergen Flesland	19 min 🚗

## Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	7 min 🚗 3.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	13 min 🚗 6.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	16 min 🚗 5.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 🚗 4.2 km
Metis privatistiskole 410 elever	9 min 🚗 4.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Melkeplassen - Vestland fylkeskomm... 4 min 🚶
--



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

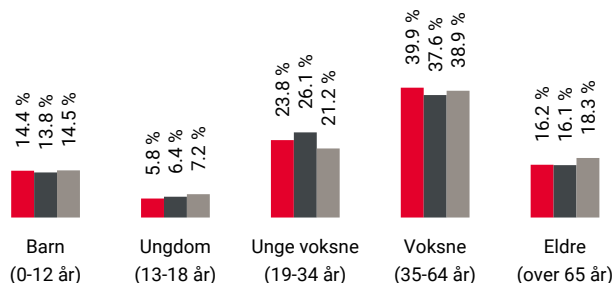
Godt vennskap 67/100



## Kvalitet på skolene

Bra 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Laksevåg barnehage (0-5 år) 32 barn	7 min 🚶 0.6 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 🚶 0.7 km
Litlafjellet barnehage (0-5 år) 157 barn	10 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Coop Prix Melkeplassen Post i butikk	7 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 Melkeplassen	9 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 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



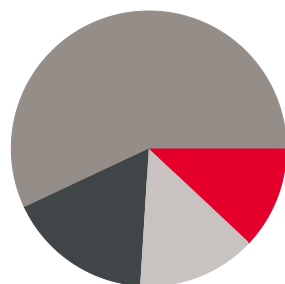
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

Melkeplassbanen	2 min
Ballspill	0.1 km
Vestlien terrasse ballplass	4 min
Ballspill	0.3 km
SATS Damsgård	6 min
MOVA Fyllingsdalen	6 min

## Boligmasse



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

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

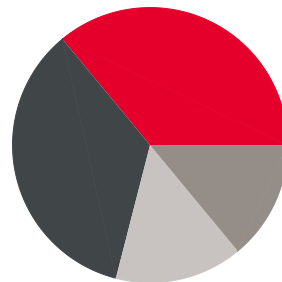
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	7 min
Apotek 1 Laksevåg	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



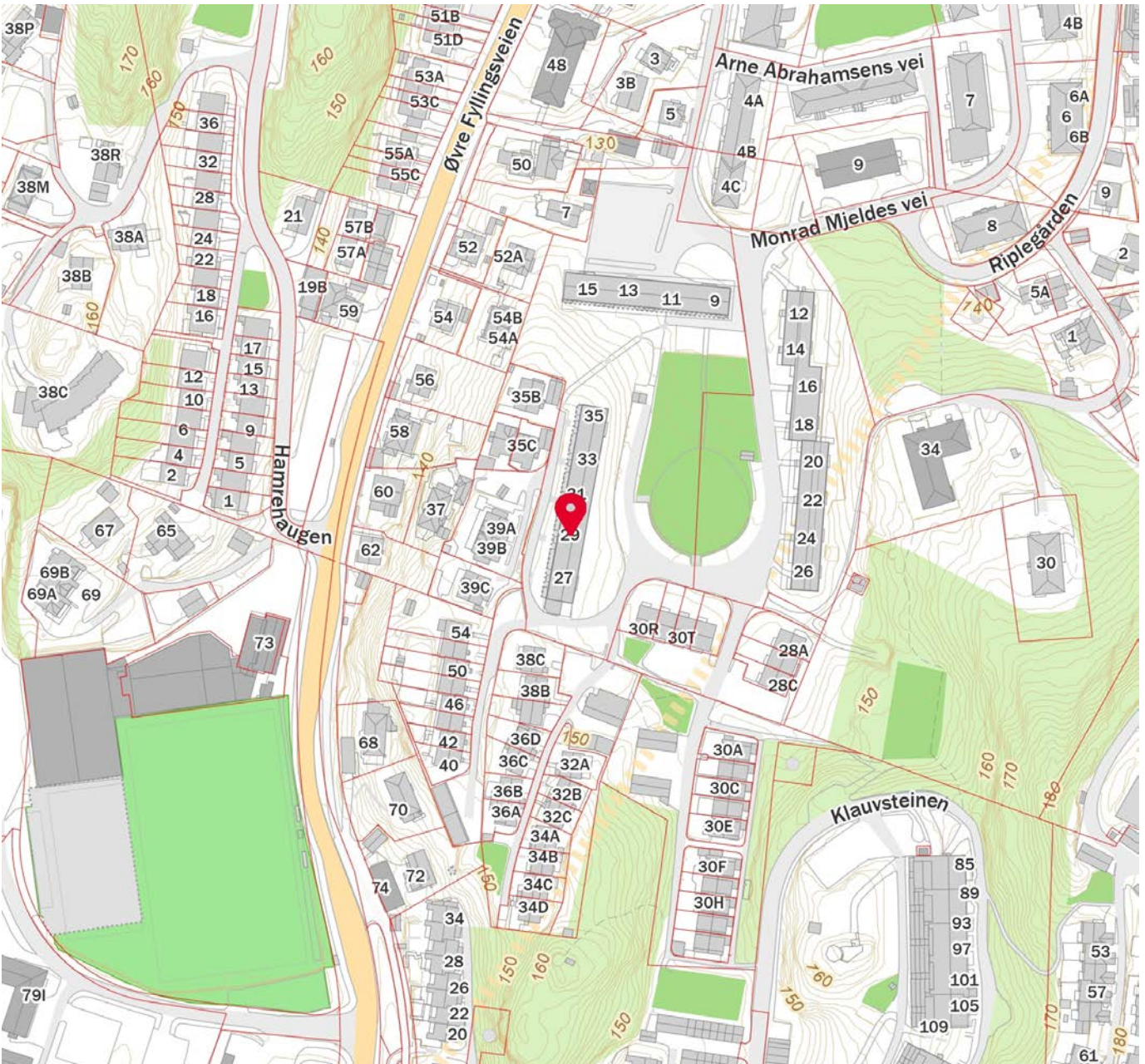
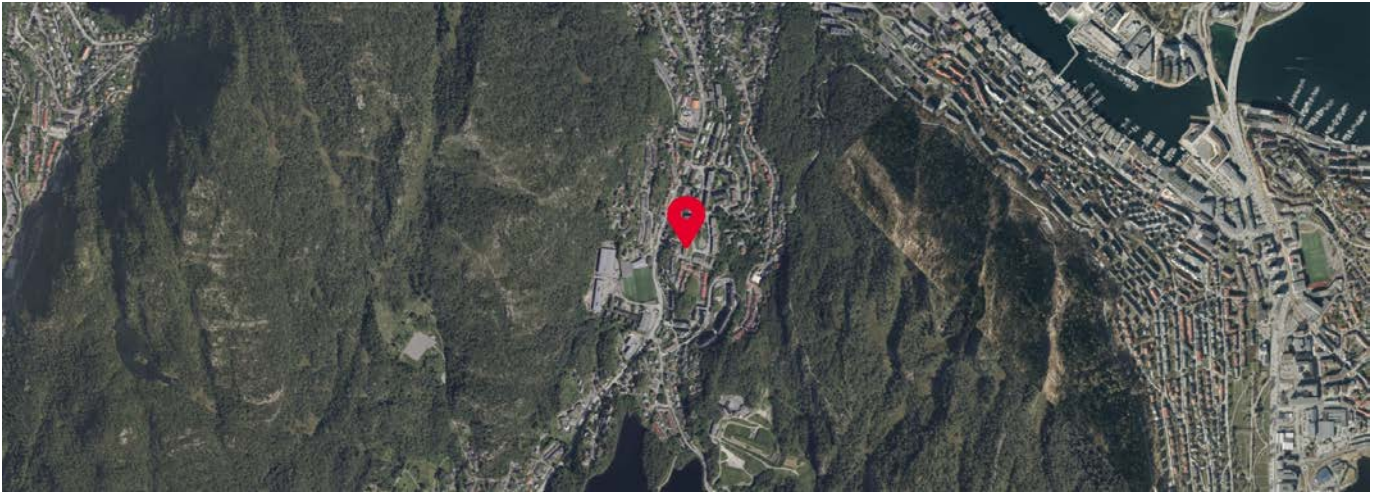
0%


48%

- Melkeplassen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

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



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 ikrafttredelse 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 gis.
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:** Monrad Mjeldes vei 29  
5161 LAKSEVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Victoria Nordgård Giske

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 454 65 830  
**E-post:** victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre