

aktiv.



Møllendalsbakken 1, 5009 BERGEN

**Lekker selveierleilighet i populært
og sentralt område | To
takterrasser | Få min. til butikk &
bybane | Heis**



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 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Felleskostn.: Kr 1 996,-
Selger: Mikal Køteles Sunde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 35/38 kvm
Tomtstr.: 3412.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 163, bnr. 28
Snr. 51
Oppdragsnr.: 1503250084

Lekker selveierleilighet i populært og sentralt område | To takterrasser | Få min. til butikk & bybane

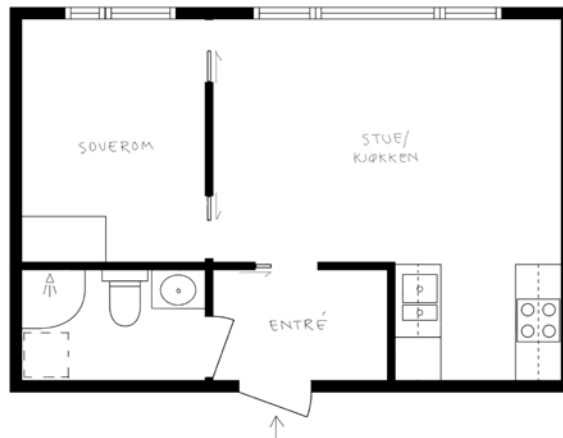
Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har fått gleden av å presentere denne leikre leiligheten i et populært og urbant område i Møllendal!

Nydelig beliggenhet mellom det pulserende bylivet og de flotteste fjellturene Bergen har å by på. Området er en fin blanding av moderne arkitektur og grøntareal, noe som skaper en attraktiv og levende atmosfære for beboerne.

Høydepunkt:

- Perfekt for en førstegangskjøper, student eller pendler
- Leiligheten har allerede alt du trenger - flytt rett inn!
- Svært lav bokostnad, mtp. strøm og fellesutgifter
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Moderne bygg fra 2008
- To takterrasser (i 6. & 7. etg) som byr på fantastiske solforhold, vakker utsikt og nydelige solnedganger

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



BARK
FOTO

TEIENINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TEULS BAKKEN

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 3 m² Ekstern bod (2,6 m²)

5. etasje

BRA-i: 35 m² - Entré/gang (3,4 m²)

- Bad (3,2 m²)

- Soverom (8 m²)

- Stue/kjøkken (18,8 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,9 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygd skap/garderobeskap.

TAKHØYDE:

Takhøyden på bad er 2,26 m - 2,27 m og takhøyden i entre/gang og nedsenket del av kjøkken er 2,30 m. Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,57 m.

EKSTERN BOD:

Leiligheten har tilhørende en bod i 2-etg på 2,6 m² (inkludert i BRA-e). Boden ligger i et felles bodareal med til sammen 7 boder. Bod er merket 51. Felles boddør er merket H2.

GENERELT:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3412.1 m²

Tomtebeskrivelse

TOMT: Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 27 m² i h.h.t sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, murer/bed og diverse prydbukser/beplantning.

Beliggenhet

Leilighetens beliggenhet gir deg det beste av to verdener. Nydelig plassert mellom det pulserende bylivet og de flotteste fjellturene Bergen har å by på. Området er preget av en blanding av moderne arkitektur og grønne områder, noe som skaper en attraktiv og levende atmosfære for beboerne. Beliggenheten er rett og slett perfekt for en sosial og aktiv livsstil.

Fra leiligheten er det gangavstand til arbeidsplasser på Haukeland universitetssykehus, Danmarks plass, Kronstad, Nygårdstangen eller i sentrum. Kun noen få minutters gange ligger bybanestoppet "Fløen" hvor bybanen tar deg til bl.a Bergen Sentrum, Haukeland Sykehus og Oasen i Fyllingsdalen. Dagligvarebutikk, som også er søndagsåpen, finner du like i nærheten. Det er også kort gåavstand til bybanestoppet på Danmarks plass som tar deg til Bergen Sentrum og Flesland.

Området byr på flere dagligvarebutikker bl.a. Bunnpris, Joker og Møllendal Fetevare. Både Joker og Bunnpris holder søndagsåpent. Det er også kort vei til Rema 1000 Danmarks plass. Om en skal handle inn til en bedre middag er den lokale slakteren Solheim Kjøtt på Danmarks plass absolutt et sted å besøke.

Møllendal Fetevare har også kveldsmeny for en bedre middag. En liten spasertur unna på Danmarks plass finner du noe for enhver smak. Området blomstrer nemlig av herlige avslappede spisesteder med riktig atmosfære. Kranen - Colonial i Solheimsviken passer perfekt for en bedre frokost eller brunsj. Videre er det flere steder som absolutt er verdt et besøk! Bien Snackbar på Danmarks plass er en populær "nabolagsrestaurant" for hyggelige sammenkomster med venner og familie.

Like utenfor gatedøren finner du gang- og sykkelstien rundt Lungegårdsvannet som passer til de fleste anledninger, enten det er en joggetur etter en lang dag eller en rolig spasertur med en du er glad i. Om en ønsker større utfordringer er det enkelt å ta seg opp Ulriken, Fløyen eller opp Isdalen og over Vidden.

Om du foretrekker innendørs trening er det kort vei til en rekke sentre som bla. NEXT, Sporty eller SATS på Danmarks plass. Besøk gjerne også AdO Arena (Alexander Dale Oen Arena) som ligger på motsatt side av vannet og er et svømmeanlegg med olympisk standard, sklier, stupebrett og varmekulp. Foretrekker du i stedet trening og rekreasjon i friluft, tar du deg raskt og enkelt bort til Nygårdsparken som er et yndet sted på sommerstid. I området er det også flotte bademuligheter fra populær brygge innerst ved Store Lungegårdsvannet. Om en liker å være aktiv på sjøen er Store Lungegårdsvann et populært sted med noen av de mest sentrale båt plassene. Her er det også gode muligheter for kajakkpadling.

For studenter er dette et svært ideelt sted å bo, med kort avstand til flere utdanningsinstitusjoner og et pulserende studentmiljø. Fra leiligheten er det gangavstand til BI Bergen, eller kun ett bybanestopp for de dagene med dårlig tid. Det er også kort vei til bla. Høgskulen på Vestlandet, Bergen kunstutdanning og Høyskolen Kristiania.

Alt i alt tilbyr Møllendal en kombinasjon av moderne fasiliteter, naturskjønne omgivelser og nærhet til både utdanningsinstitusjoner og byliv. Dette gjør det til et attraktivt sted å bo for både for studenter, pendlere - eller deg som søker en enkel hverdag med "alt" lett tilgjengelig.

Dette har selger likt best med å bo her, og kommer til å savne mest:
Elsker takterrassen og de fine vår- og sommerkveldene der oppe, med god fingermat og et glass vin, med solnedgangen over vakre Bergen by, og kveldslyset mot Kalfaret og Fløyen. Har hatt mange magiske kvelder der. Denne er også svært lite brukt av andre, så den har man stort sett for seg selv. I tillegg er det svært stille og rolig, tross at du er inne i byen på 10 minutter fra du går ut døren. Det er også et svært veldrevet og seriøst sameie.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Boligblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av fasadeplater, dels pusset og malt.
- Fasadene er fra byggeår.
- I ca 2015/2016 ble fasadene rengjort og malt.
- Fasadene er sameiet felles ansvar.

TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Tekket med takbelegg.
- Taket er ikke besiktiget.
- Taktekkning er fra byggeår.
- Taktekkning er sameiets felles ansvar.

VINDUER:

- Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
- Vinduene er fra byggeår.
- Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

DØRER:

- Ytterdør: Finert dørblad i EI-30 kvalitet.
- Ytterdør er fra byggeår.
- Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport fra Trond Bertelsen, datert 26.02.2025.

Innhold

Velkommen til Møllendalsbakken 1! Denne leiligheten har en stilren og moderne utforming med en-stavs eikeparkett på gulv, matchende garderobeskap, åpen stue/kjøkkenløsning med HTH-innredning, og et pent bad med alt du trenger. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning, og smarte løsninger.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: En-stavs eikeparkett.
- Vegger: Malt platekledning, malt betong.
- Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Maling av soverom (vegger/himling) i 2024.

ANNET:

- Garderobeskap på soverom.
- Garderobeskap i entre/gang.

BAD:

- Areal: 3,2 m². Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling. Badet er fra byggeår.
- Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Avtrekksventil i himling.
- Ny tilbakeslagsventil til blandebatteri/kran i dusj og til skyllekar/vask i februar 2025. Arbeidet ble gjort på alle bad i hele sameiet. Arbeidet ble utført av Grevstad & Tvedt AS.

KJØKKEN:

- Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,8 m².
- Kjøkkeninnredning fra byggeår.
- En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger/himling.
- HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
- Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex.
- Rør i rør skap i entre/gang.
- Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
- Avløpsrør av plast.
- Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

FJERNVARME:

- Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og radiatorovn i stue/kjøkken og

soverom.

- Tappevannskap er plassert i entre/gang. Type rørsystem: JRG Sanipex.
- Felles varmtvann via fjernvarmesystemet.
- Fjernvarme blir avregnet/fakturert eier direkte via ekstern aktør.

VENTILASJON:

- Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexi S3RK. Fra byggeår. Filter mottas i regi av sameiet.

EL.ANLEGG:

- Sikringsskap i entre/gang.
- El.anlegg fra byggeår.
- El.arbeid ble utført av Martin Prestegård AS.
- Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.

Hovedsikring på 40 ampere. Kurser:

- 20 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 6 stk.
- 10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i 5-etg.

TAKTERRASSER:

Felles takterrasse i 6.etg på 150 m² og felles takterrasse i 7.etg på 63 m², begge med gode sol- og utsiktsforhold. På takterrassene er det tilrettelagt med møblement og grill etc.

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:

- Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv
- Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett via Altibox. Det er innlagt fiberkabel i boligen.

Parkering

Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8730335

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

TAKTERRASSER:

Felles takterrasse i 6.etg på 150 m² og felles takterrasse i 7.etg på 63 m², begge med gode sol- og utsiktsforhold. På takterrassene er det tilrettelagt med møblement og grill etc.

"BARKEMØLLEN":

Barkemøllen som står på tomten kan leies av beboerne for selskapeligheter. Det koster en mindre sum for beboerne å leie dette lokalet.

Energi

Oppvarming

- Fjernvarme. Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad, og radiatorovn i stue/kjøkken og soverom.

Info strømforbruk

En av fordelene med denne leiligheten er at den har svært lave bokostnader, mtp. både strøm og felleskostnader. Strømforbruket er i 2024 er bare på 2400 kWh.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 12 902

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11.

Eiendomsskatt

Kr 4 009

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 4009,-. Det gjøres oppmerksom på at

det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 818 671

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 274 683

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

Boenheten

Eierbrøk

346/43649

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er kr. 1 996,- pr mnd. Felleskostnader dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, TV og internett fra altibox og diverse drift av sameiet.

Fordeles slik:

- Altibox kr. 532,-

- Felleskostnader kr. 1 464,-

Fjernvarme blir avregnet/fakturert eier direkte via ekstern aktør (Lyse).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 996

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Møllehagen

Organisasjonsnummer

993563188

Om sameiet

- Sameiet Møllehagen består av til sammen 71 leiligheter.
- Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
- Felles takterrasse i 6. etg på 150 m² og felles takterrasse i 7. etg på 63 m², begge med gode sol- og utsiktsforhold.
- Felles sykkelrom v/inngangsparti i 3. etg.
- Felles brannvarslingsanlegg i sameiet.
- Mulighet for leie av selskapslokale (Møllehuset).
- Forretningsfører er OBOS.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 163, bruksnummer 28, seksjonsnummer 51 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/163/28/51:

11.04.1940 - Dokumentnr: 3315 - Bestemmelse om veg

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1941 - Dokumentnr: 943 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

kontorbarakk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1941 - Dokumentnr: 3328 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1941 - Dokumentnr: 6070 - Bestemmelse om veg

Best. om bro.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1943 - Dokumentnr: 4164 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1945 - Dokumentnr: 2409 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1951 - Dokumentnr: 7676 - Erklæring/avtale

Det tillagte grunnstykke 249.80 m2 kan ikke bebygges uten formannskapets samtykke m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1955 - Dokumentnr: 1521 - Erklæring/avtale

Best. om oppførelse av forstøtningsmur m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2008 - Dokumentnr: 988452 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 51

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 346/43649

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "nybygg bolig" i Møllendalsbakken 1 datert 05.10.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Boligen har tilkomst via kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig/forretning, iht. reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen) med følgende informasjon:

PlanID: 10920400

Reguleringsformål: Bolig/Forretning

Dekningsgrad: 39,6%

Det gjøres ellers oppmerksom på at følgende informasjon er mottatt:

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10920400

Plannavn: BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1

Ikrafttrådt: 30.01.2006

Dekningsgrad: 88,8%

PlanID: 19410000

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

Ikrafttrådt: 31.05.2010

Dekningsgrad: 4,7%

PlanID: 64040000

Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,
DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD

Ikrafttrådt: 21.06.2017

Dekningsgrad: 3,6%

PlanID: 19530000

Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7
OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN

Ikrafttrådt: 19.09.2012

Dekningsgrad: 2,9%

PlanID: 19530000

Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7
OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN

Ikrafttrådt: 19.09.2012

Dekningsgrad: <0,1%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 10920400 9 - Bolig/Forretning - 39,6 %

PlanID: 10920400 - Park - 18,9 %

PlanID: 10920400 - Felles grøntareal - 10,7 %

PlanID: 10920400 - Gang-/sykkelvei - 7,6 %

PlanID: 19410000 - Gang-/sykkelvei - 4,6 %

PlanID: 10920400 - Felles parkeringsplass - 4,6 %

PlanID: 10920400 - Felles lekeareal - 3,1 %

PlanID: 64040000 - Bebyggelse og anlegg - 2,6 %

PlanID: 10920400 - Almennyttig formål - 2,5 %

PlanID: 19530000 - Gate med fortau - 2,4 %

PlanID: 10920400 - Felles avkjørsel - 1,4 %

PlanID: 64040000 - Gate med fortau - 1,0 %

PlanID: 19530000 - Kjøreveg - 0,5 %
PlanID: 10920400 - Kjørevei - 0,3 %
PlanID: 19410000 - Kjørevei - < 0,1 % (1,4 m²)
PlanID: 19530000 - Naturområde i sjø og vassdrag - < 0,1 % (0,3 m²)
PlanID: 64040000 - Annen veggrunn, tekn. anl. - < 0,1 % (0,0 m²)
PlanID: 64040000- Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras. - < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan:

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

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 75,9%

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 24,1%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historiske veifar
Dekningsgrad: 13,7%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Flomsoner fra reguleringsplan
Dekningsgrad: 4,1%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 31,8%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 27,1%

Kommunedelplan(er):
PlanID: 16850000
Plannavn: BERGENHUS. KDP STORE LUNGEGÅRDSVANN SØNDRE DEL
Ikrafttrådt: 22.01.2007
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 16850000
Arealformål: Annet byggeområde
Dekningsgrad: 62,1%

PlanID: 16850000
Arealformål: Friområder
Dekningsgrad: 26,1%

PlanID: 16850000
Arealformål: Veiareal
Dekningsgrad: 11,7%

PlanID: 16850000
Arealformål: Vannareal for almen flerbruk
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,9 m²)

PlanID: 16850000
Arealformål: Vannareal for almen flerbruk
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

PlanID: 16850000
Arealformål: Fotgjengerstrøk
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,4 m²)

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 15590000
Plannavn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR
Ikrafttrådt: 019.02.2001

PlanID: 60210000
Plannavn: BERGENHUS. GNR 163 BNR 27 MFL., MØLLENDALSBAKKEN 6, 7, 9 MFL.
Ikrafttrådt: 23.01.2012

PlanID: 64970000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63
Ikrafttrådt: 27.11.2024

PlanID: 70000
Plannavn: ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD
Ikrafttrådt: 08.07.1938

PlanID: 70990000
Plannavn: BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST,
UNDERVISNINGSFORMÅL
Ikrafttrådt: 08.05.2024

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr. 163/ Bnr. 8 - Garasjeuthus annekst til bolig - Rammetillatelse - Dato: 04.02.2025

Gnr. 163/ Bnr. 15 - Tilbygg - Annen forretningsbygning - Rammetillatelse - Dato:
05.07.2023

Gnr. 163/ Bnr. 15 - Annen kontorbygning - Rammetillatelse - Dato: 05.07.2023

Andre opplysninger:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 282 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 284 800 (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 81 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto to dager innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts-hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere s vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
kr. 15 000,- Grunnpakke (kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
kr. 24 900,- Markedspakke (FINN.no, Aktiv Treff, hjemmeside, sosiale medier, digitalt prospekt)

kr. 7 990,- Oppgjørshonorar

kr. 14 990,- Tilretteleggingsgebyr

kr. 2 990,- Visninger/overtakelse per stk.

kr. 6 570,- Eierskiftegebyr OBOS

kr. 4 758,- Utlegg opplysninger OBOS

kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 110 285,-

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

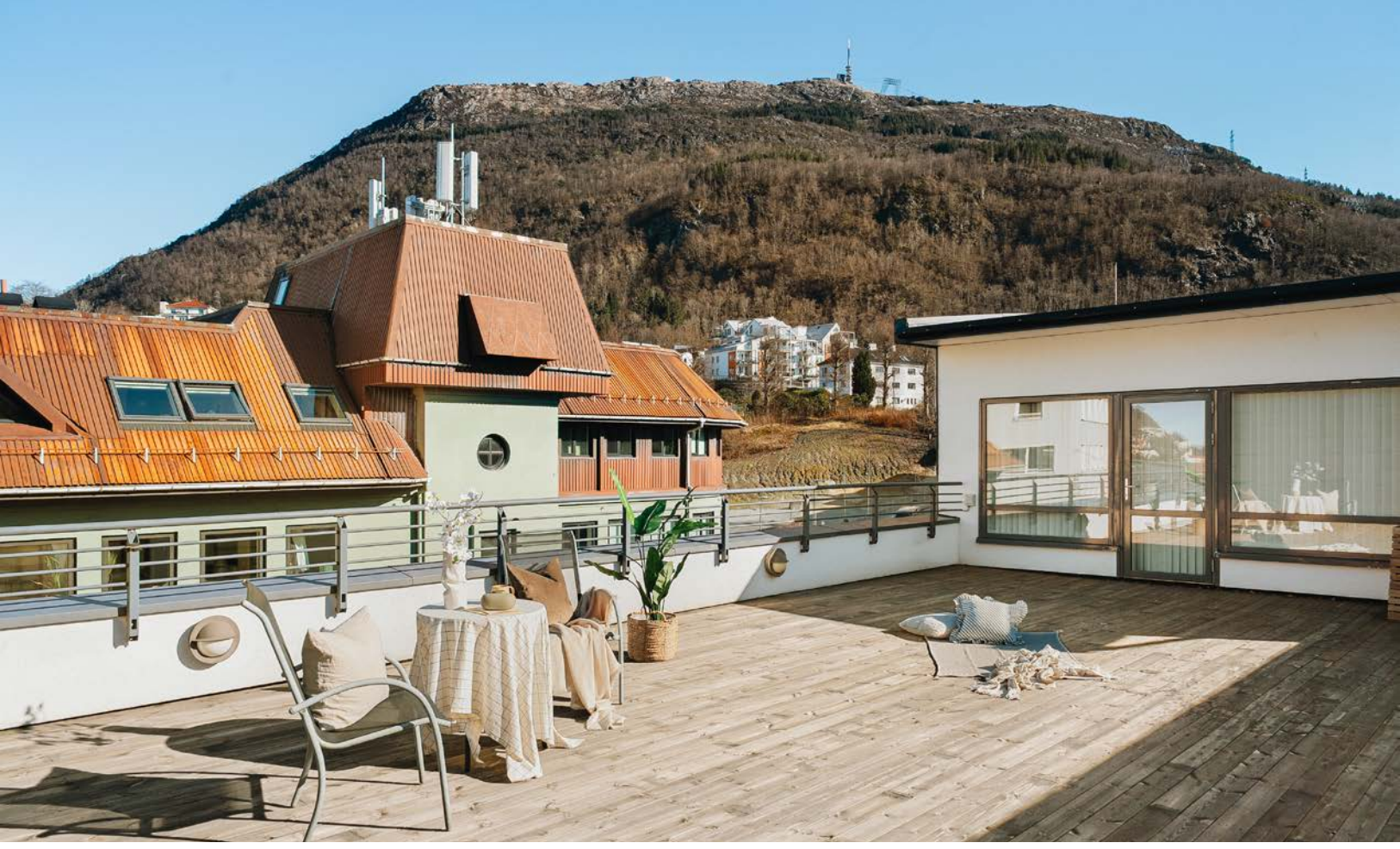
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

14.03.2025























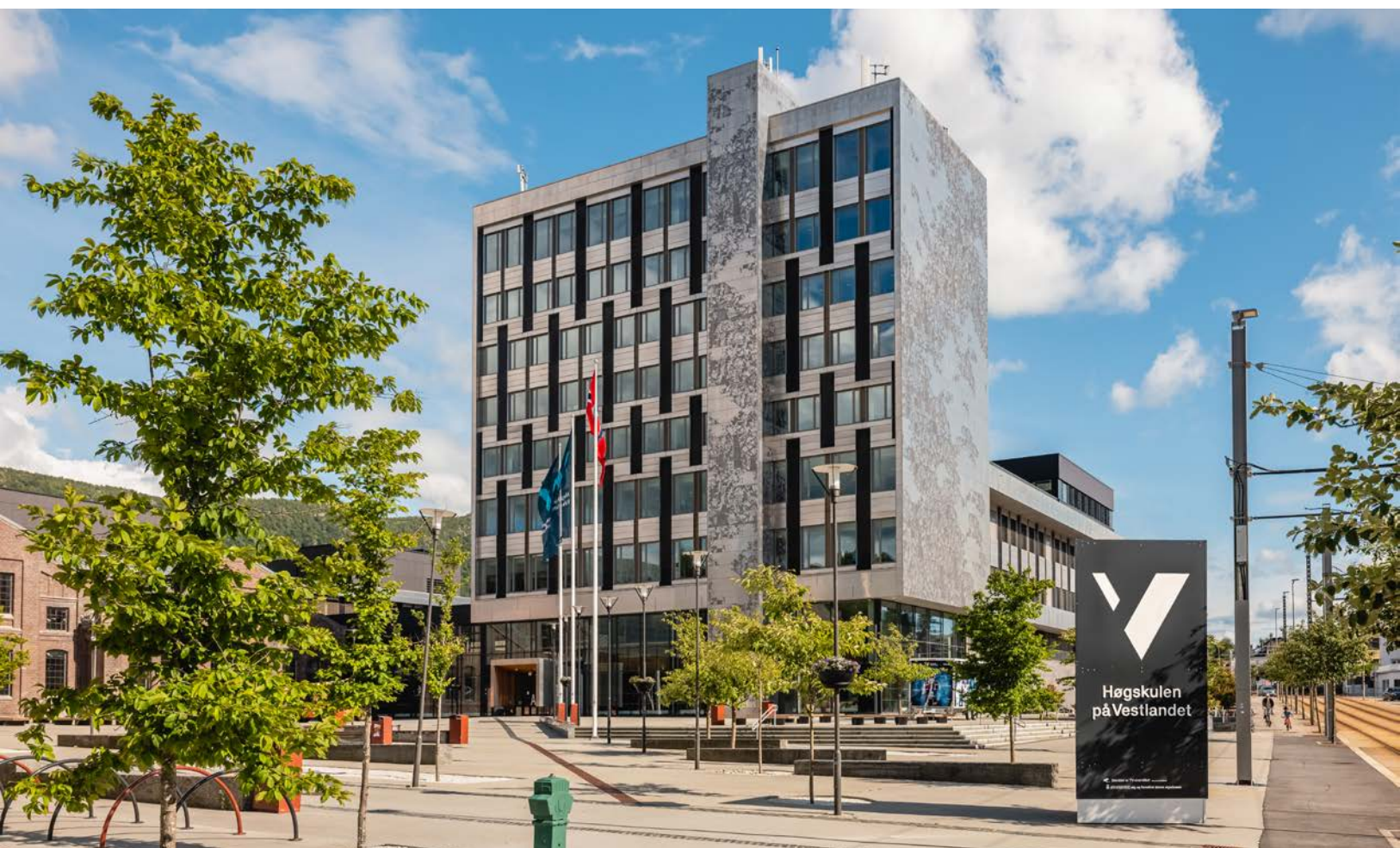
joker

7-22(9-21)

Søn 9-22










Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Møllendalsbakken 1, 5009 BERGEN

 BERGEN kommune

 # gnr. 163, bnr. 28, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20286-2170

Referansenummer: OI9080

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:

Boligblokken er oppført i plaststøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater, dels pusset og malt. Fasadene er fra byggeår. I ca 2015/2016 ble fasadene rengjort og malt. Fasadene er sameiet felles ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besikttet. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Maling av soverom (vegger/himling) i 2024.

Annet:

- Garderobeskap på soverom.
- Garderobeskap i entre/gang.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad. Tre skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 3,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtreksventil i himling.

Badet er fra byggeår. Ny tilbakeslagsventil til blandebatteri/kran i

dusj og til skyllekar/vask i februar 2025. Arbeidet ble gjort på alle bad i hele sameiet. Arbeidet ble utført av Grevstad & Tvedt AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,8 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger/himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap i entre/gang. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Fjernvarme.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og radiatorovn i stue/kjøkken og soverom. Tappevannskap er plassert i entre/gang. Type rørsystem: JRG Sanipex. Felles varmtvann via fjernvarmesystemet. Fjernvarme blir avregnet/fakturert eier direkte via ekstern aktør.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexi S3RK. Fra byggeår. Filter mottas i regi av sameiet.

El.anlegg:

Sikringskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Martin Prestegård AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i 5-etg.

El. oppvarming:

Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

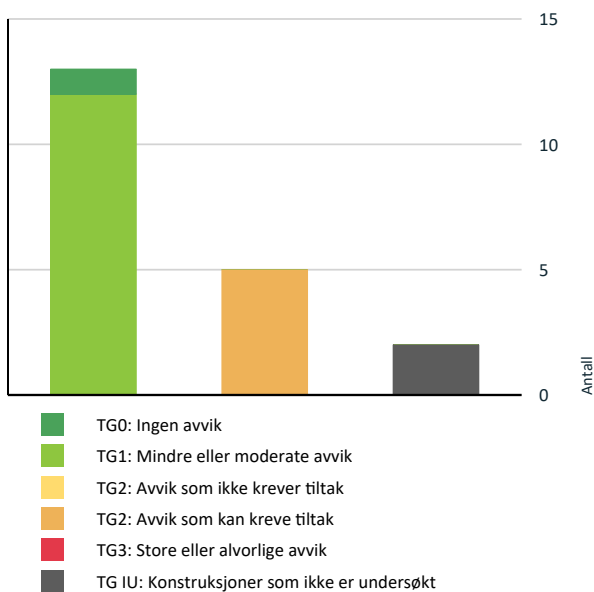
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5-etg > Bad (3,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringskjema:

Egenerklæringskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2008

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms eierleilighet i 5-etg. Ssb-nr: H0511.
Leiligheten har tilhørende en bod i 2-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i EI-30 kvalitet. Dørtelefonfunksjon via mobiltelefon.

Ytterdør er fra byggeår.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Delvis slitt pakning på ytterdør. Bør lokal utbedres.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.
Maling av soverom (vegger/himling) i 2024.

Annet:
- Garderobeskap på soverom.
- Garderobeskap i entre/gang.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskille/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørbblad. Tre skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Noe swelling i nedre del av badedør. Må anses å være normal slitasje.

VÅTROM

5-ETG > BAD (3,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 3,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekkventil i himling.

Badet er fra byggeår. Ny tilbakeslagsventil til blandebatteri/kran i dusj og til skyllekar/vask i februar 2025. Arbeidet ble gjort på alle bad i hele sameiet. Arbeidet ble utført av Grevstad & Tvedt AS.

5-ETG > BAD (3,2 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

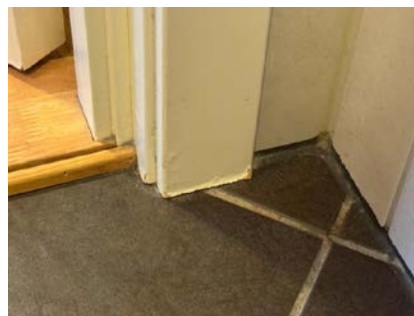
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone. Mdf dørlist har noe swelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden. Mdf dørlist bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Fuktutsvelling i nedre del av mdf dørlist. Mdf er lite egnet materiale på våtrom.



Glip mellom deksel - veggflis. Anses ikke å være et problem.

5-ETG > BAD (3,2 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lite fall til sluk i dusjsone. Dvs 0,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone. Fall til sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Det er oppkant på dusjhjørne, slik at dusjvann holder seg i dusjsone. Det er sluk under vaskemaskin, slik at dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone så vil vann kunne ledes til denne sluken.

5-ETG > BAD (3,2 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår. Synlig klemring i sluk i dusjsone.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (gjelder sluk under vaskemaskin). Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Tilgang til sluk under vaskemaskin bør bedres for inspeksjon og rengjøring, feks. ved å montere vaskemaskinstativ.



Plastsluk i dusjsone.

5-ETG > BAD (3,2 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnitur, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje i nedre del av skapfronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapfronter på baderomsinnredning bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Slitasje i nedre del av skapfronter på baderomsinnredning.



Røropplegg under servant.

5-ETG > BAD (3,2 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

5-ETG > BAD (3,2 M²)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,6 % ved en temperatur på 20,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

5-ETG > STUE/KJØKKEN (18,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,8 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger/himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

5-ETG > STUE/KJØKKEN (18,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Kjøkkenventilator er tilkoblet aggregat.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap i entre/gang. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran for kaldt vann i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexi S3RK. Fra byggeår. Filter mottas i regi av sameiet.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat over kjøkkenventilator.

TG 1U Varmesentral

Fjernvarme.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og radiatorovn i stue/kjøkken og soverom. Tappevannskap er plassert i entre/gang. Type rørsystem: JRG Sanipex. Felles varmtvann via fjernvarmesystemet. Fjernvarme blir avregnet/fakturert eier direkte via eksternt aktør.

Det ble utført rens av anlegget, samt kontroll av alle kranner i leilighetene i september 2024. Arbeidet ble utført av Grevstad & Tvedt AS.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.



Radiatorovn i stue/kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Martin Prestegård AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 2 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i 5-etg.

El. oppvarming:
Ingen el.oppvarming i leiligheten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: El.anlegg fra 2008. Arbeidet ble utført av Martin Prestegård AS. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.anlegg. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringskap i entre/gang.

🔍 TO I U Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg i bygningen og brannslange i kjøkkenskap.

Felles brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstillte.



Brannslange i kjøkkenskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

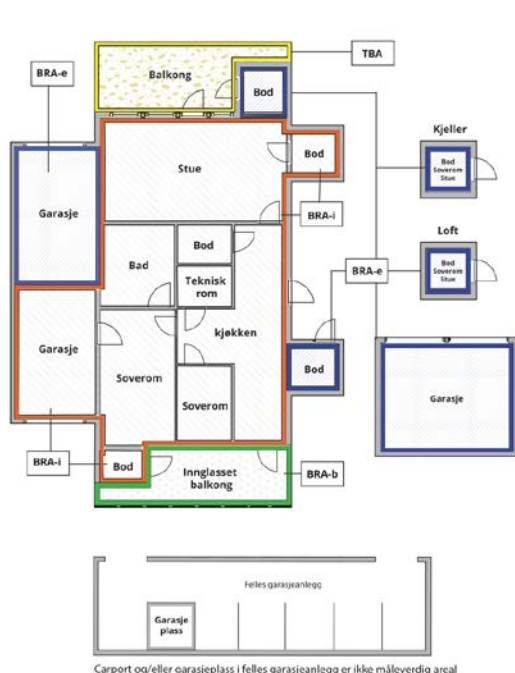
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2-etg		3		3	
5-etg	35			35	
SUM	35	3			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-etg		Bod (2,6 m ²)	
5-etg	Entré/gang (3,4 m ²), Bad (3,2 m ²), Soverom (8 m ²), Stue/kjøkken (18,8 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,9 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,26 m - 2,27 m og takhøyden i entre/gang og nedsenket del av kjøkken er 2,30 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,57 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i 2-etg på 2,6 m² (inkludert i BRA-e).

Boden ligger i et felles bodareal med til sammen 7 boder. Bod er merket 51. Felles boddør er merket H2.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024: Maling av soverom (vegger/himling). Arbeidet ble utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt seksjoneringstegninger (innhentet fra tidligere oppdrag).

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Mikal Kjøteles Sunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	28	0	51	3412.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Møllendalsbakken 1

Hjemmelshaver

Mikal Køteles Sunde

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 1996,- pr mnd i fellesutgifter.

Fellesutgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer. altibox og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Møllehagen

Forretningsfører

Bergen Og Omegn
Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74
00. www.bob.no

Organisasjonsnr

993563188

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert bolig/næringsområde på Møllendal/Årstad.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg.

Gang og sykkelavstand til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.

Fine turmuligheter med bla Isdalen, Fløien, Fjellveien og Ulriken. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen,

Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Årstad bydel, samt skoler som

Årstad Videregående Skole, Landås skole, Amalie Skram Videregående skole, Haukeland Skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen.

Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diagonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (10920400). Formål: Bolig/ forretning.

Planid: 10920400.

Saksnr: 200113706.

Planens navn: BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Gjeldende plan (egengodkjent).

Vedtatt i kraft: 30.01.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 27 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grøntarealer, murer/bed og div prydbukser/beplantning.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 346/43649.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1940/3315-1/106 11.04.1940 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/943-1/106 04.02.1941 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kontorbarakk

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/3328-1/106 05.05.1941 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/6070-1/106 22.09.1941 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Best. om bro.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/4164-1/106 21.09.1943 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/2409-1/106 22.03.1945 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/7676-1/106 11.09.1951 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28

Det tillagte grunnstykke 249.80 m² kan ikke bebygges uten formannskapetets samtykke m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/1521-1/106 14.02.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 163 BNR: 28
Best. om oppføring av forstøtningsmur m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Møllehagen består av til sammen 71 leiligheter.

Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.

Felles takterrasse i 6-etg på 150 m² og felles takterrasse i 7-etg på 63 m², begge med gode sol- og utsiktsforhold.

Felles sykkelrom v/inngangsparti i 3-etg.

Felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

Mulighet for leie av selskapslokale (Møllehuset).

Styreleder i sameiet: Alf Bøen.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 993 563 188.

Navn/fortaksnavn: Sameiet Møllehagen.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i enhetsregisteret: 12.02.2009.

Stiftelsesdato: 08.12.2008.

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 8730335.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklærings skjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.02.2025	
2	27.02.2025	
3	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI9080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250084	
Selger 1 navn	
Mikal Kôteles Sunde	
Gateadresse	
Møllendalsbakken 1	
Poststed	Postnr
BERGEN	5009
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
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	Via sameiet
Polise/avtalenr.	Via sameiet

Document reference: 1503250084

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKS

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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Mikal Køteles Sunde	52774f673fdcfa22e0db44da a00cdc2f49bfadc3	25.02.2025 14:44:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250084

- 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>

VEDTEKTER

For

SAMEIET

Møllehagen

GNR. 163 BNR. 28 I BERGEN KOMMUNE

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Navn
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 8 Vedlikehold
- § 9 Mislighold
- § 10 Sikkerhet
- § 11 Forsikringer
- § 12 Sameiermøtet
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 14 Møteledelse og avstemning
- § 15 Styret
- § 16 Oppløsning
- § 17 Forholdet til eierseksjonsloven

§ 1 Navn

Sameiets navn er Møllehagen (under kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr 163, bnr 28 i Bergen kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i seksjoner:

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/43649
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/43649
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/43649
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/43649

- Seksjon 39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon 40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon 47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon 48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon 49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk: 1363/43649
- Seksjon 54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon 55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon 61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon 62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon 63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon 66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon 67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk: 1152/43649
- Seksjon 69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk: 523/43649
- Seksjon 70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon 71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk: 1366/43649

Sameiebrøk for hver seksjon er basert på estimert markedsverdi/
salgssum for leilighetene.

§ 2 **Formål**

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Bergen kommune til boligformål og til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak på sameiermøtet, m.m.

§ 3 **Bruksrett**

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter. Sameiets garasje og boder inngår i tinglyst fellesareal. Grunnboken for fellesareal er tinglyst 8. desember 2008 og har tinglysningsnummer; 988452. Her er bruksrett til hver enkelt parkeringsplass og den enkelte bodplass knyttet til definerte eierseksjoner. Dette medfører at parkeringsplasser i fellesgarasjen så vel som nummererte boder ikke kan selges eller overdras til andre seksjonseiere. Definert pris på tinglyst disposisjonsrett til parkeringsplass inngår i kjøpekontrakten for den enkelte eierseksjon.

Garasjeanlegg inkludert carporter inngår i sameiets tinglyste fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass disponeres av de seksjonseierne som kan dokumentere kjøp og betalt parkeringsrett. Salg av parkeringsrettighet kan kun skje til seksjonseier i Møllhagen sameie. Styret skal informeres når parkeringsrettighet skifter eier. Oppslag i garasjen skal vise hvilken seksjonseier som til en hver tid har disposisjonsrett til den enkelt oppstillingsplass.

§ 4 **Anvendelse**

Den enkelte sameier i boligsameiet kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Utleie er tillatt med styrets godkjenning, jf § 6. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i eierseksjonssameiet kan bruker av en seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5 **Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren. Overdragelse kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til det.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksrettsavtale, sameieavtale, ordensregler, m.m.)

Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med to tredjedels flertall.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med bortleie. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn, jf § 5. Forretningsfører kan tilrettelegge leieavtaler. Parkeringsplasser i fellesgarasje og carport kan leies ut, men kun til andre beboere i sameiet.

Utleie av biloppstillingsplass kan kun gjøres til andre eiere eller leietakere i sameiet.

§ 7 Ansvar for eierseksjonssameiets forpliktelser

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelt felleslån samt forsikringspremier.

Styret kan fastsette at det i tillegg betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto hos forretningsføreren til dekning av totale fellesutgifter. A-konto beløpet fastsettes av styret. Felleskostnader etter første ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret. Felleskostnader etter tredje ledd kan ikke av styret fastsettes høyre enn 70 % av fellesutgiftene etter første ledd. Skyldige beløp forrentes med høyeste lovlige forsinkelsesrente. Det skal hvert år innbetales et beløp til dekning av 2 fellesdugnader. Sameier som er representert på felles dugnad kan få refundert aktuelt beløp.

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke.

Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antennor og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 9 Mislighold

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvriges interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks.

Hvis seksjonen/bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i såfall rettes både til sameieren og til leietakeren.

§ 10 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

§ 12 Sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller nå minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig til styret senest 4 uker før møtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet

medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helt tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- h) endringer av sameiets vedtekter
- i) oppsigelse av forretningsføreravtalen

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne. Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer – en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem som ikke er leder samt ett varamedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge stemmer for vedtaket. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes av underskrift fra to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Bergen, 05.04.2018

Husordensregler for Sameiet Møllehagen

§ 1 Formål

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

§ 2 Sameiers plikt

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

§ 3 Fellesarealer

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørs arealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler eller lignende. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseier parkeringsplass, bod, felles sykkelbod eller eventuelt nærmere anvist sted i garasjen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listeverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Styret vil i utgangspunktet ta opp endringer eller lignende med arkitekt.

Det er ikke tillatt for seksjonseiere å sette opp overvåkingsutstyr i fellesarealer.

Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer. Dersom man har kjennskap til nøkkelkode for inngangsdør, skal denne under ingen omstendigheter oppgis til noen utenfor den enkelte husstand.

Navneskilt til sentral ringeklokke og postkasser skal bestilles via vaktmester.

Takterrassen skal benyttes ihht. de enhver tid gjeldende regler for denne. Reglene utarbeides av styret, og fastsettes av sameiermøte.

§ 4 Boder

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som sjenere andre beboere.

§ 5 Indre orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen

som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass og elektrikerarbeider.

Grilling på ballkongen må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller lignende er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

§ 6 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 24.00 bør de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse. Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet 08.00 – 20.00 hverdager og 10.00 – 18.00 lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke finne sted.

§ 7 Parkering

Parkering foretas på egne plasser i sameiet.

§ 8 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass

Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

§ 9 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anlegg, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi vaktmester eller fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anlegg eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

§ 10 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instruksjoner gitt av styret. Disse vil bli publisert på tavle ved inngangspartiene

§ 11 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterlevs av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierne sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom sameieloven og tvangsfullbyrdelsens vilkår for dette er oppfylt.

§ 12 Ikrafttredelse og endring

Husordensreglene ble første gang vedtatt på ordinært sameiermøte 22.4.09 og trådte i kraft fra samme tid.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2177

Sameiet Møllehagen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Møllehagen

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Møllehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Endre § 1 i vedtektene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Møllehagen

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

Velges i årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 132 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for møllehusforvalter foreslås satt til kr 5300

Forslag til vedtak

Møllehusforvalters godtgjørelse settes til kr 5300

Sak 8

Endre § 1 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§1 i vedtektene omtaler gårds og bruks nr og sameiebrøken til sameiet.

Sameiebrøken som ligger i vedtektene avviker fra kartverket. Det er sameiebrøken i kartverket som er gjeldene for sameiet og denne som er benyttet til fordeling av felleskostnader i sameie.

Vedtektene i dag refererer også til tidligere g.nr og b.nr. og det anbefales også at dette blir endret til korrekt g.nr 163, b.nr 13.

Det anbefales derfor at årsmøtet godkjenner at vedtektene §1 blir endret i henhold til vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sameiebrøk i vedtektene §1 endres i henhold til vedlegg.

Vedlegg

2. Ny vedtekt §1.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Bøen	Møllendalsbakken 1
Styremedlem	Jens Kvarekvål	Møllendalsbakken 1
Styremedlem	John Sandal	Møllendalsbakken 1
Varamedlem	Øyvind Eidskrem Reigstad	Møllendalsbakken 1

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

Generelle opplysninger om Sameiet Møllehagen

Sameiet består av 71 seksjoner.

Sameiet Møllehagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993563188, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

163 28

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Møllehagen har ansatt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Årsmelding for Sameiet Møllehagen 2023

Styret har bestått av: Alf Bøen -styreleder
Jens Kvarekvål -styremedlem
John Sandal -styremedlem
Øyvind Reigstad -varamedlem

Ansvarlig Møllehuset: Mardon Åvitsland

Antall styremøter: 11

Antall dugnader: 2

Gjennom 2023 har styret etter beste evne stått for den daglige drift av sameiet. Det består av 71 eierseksjoner, fellesarealer/garasje og uteanlegg, samt Møllehuset.

Her nevnes noen av de større sakene, selv om mye av dette også var også informert om (utlagt på Vibbo) i november:

- Det er lagt nye, flotte dekker på begge takterrassene, samt nye sittegrupper der.
- Det er skiftet beslag og noen plater rundt inngangspartiene fra Møllendalsbakken.
- Det har vært noen flere utfordringer med varmeanlegget, og det pågår fortsatt feilsøking sammen med vår samarbeidspartner Grevstad & Tvedt.
- Det er enda en gang byttet byggdrufter, så nå har vi Bergen Vaktmesterservice.
- Det er også skiftet forsikringssselskap. Tryg er sameiets selskap for selve bygget og fellesanleggene.
- Det er inngått en avtale med Really, som har en digital plattform hvor vi kan -og har innhentet priser og gjort avtaler på aktuelle arbeider og flere serviceavtaler.
- Det er tatt i bruk en digitalisert versjon av vedlikeholdsplan, som også kan benyttes til budsjettering og lagring av historikk.
- Det er installert internett, brannmeldere og slukkeutstyr i Møllehuset.
- Det ble oppdaget vannlekkasjer på tak og et nedløpsrør, og det er nå påbegynt arbeid med utbedring av dette.

Som nevnt er det altså ikke kontroll på alt som påvirker stabiliteten på varmeanlegget (radiatorer og badegulv). Styret har ved flere anledninger informert om viktigheten av å benytte Grevstad & Tvedt, slik at de kan prøve å se problemene i en større sammenheng. G&T vil også rapportere til styret dersom seksjonseieres problemer skal belastes fellesanlegget. Neste skritt blir en inspeksjon av blandebatterier i alle leilighetene. Feil på disse eller på montering, kan være en kilde til problem på fellesanlegget, i form av dårlig sirkulasjon på vannet. Styret vil komme tilbake hvordan en slik kontroll skal gjennomføres, men det er viktig at alle seksjoner gjøres disponibel.

Det er oppdaget mindre lekkasje på noen av de automatiske målerne av vann/varme. Styret har reklamert til installatør, og de vil følge opp mot den enkelte seksjonseier. Det søkes å kombinere dette arbeidet med nevnte kontroll av blandebatterier. Forøvrig opplyses at iflg. §32 i Eierseksjonsloven, har alle seksjonseiere selv ansvar for eget vannskap, inkl. vedlikehold av dette. Dette gjelder også rør, ledninger og sikringssskap i leilighetene. Denne lekkasjekontrollen vil imidlertid bli utført som en reklamasjon.

I forrige årsmøte ble det vedtatt en tilføyelse i sameiets Husordensregler §3, om forbud mot å montere overvåkningsutstyr i fellesarealer (utenfor inngangsdører til leilighetene). Styret vil etter hvert også foreslå noen mindre endringer i sameiets Vedtekter, som altså må stemmes over i kommende årsmøter.

Vi har i dag et flott sameie, som også har et godt renommé.

Selv om vi altså har Bergen Vaktmesterservice, som blant annet skal plukke søppel og ellers påse at det er pent og ordentlig i og rundt bygget, og vi har en fantastisk renholder til de innvendige fellesarealene, vil styret oppfordre alle seksjonseiere til å ta mer ansvar selv. Ingen av oss ønsker at kvaliteten og trivselen skal forfalle.

Dessverre er det fortsatt observasjoner på både hundepiss og snusposer inne i bygget. Det antas at alle er enige i at slik vil vi ikke ha det. Det er heller ikke greit når sparkesykler forlates henslengt på fortauet vårt eller utenfor inngangspartiene.

Det blir fort kostbart om alle snur ryggen til, og tenker at det er andre som skal rydde etter oss.

Til informasjon ligger sameiets Vedtekter og Husordensregler på Vibbo, og det legges til grunn at alle er kjent med innholdet i disse.

Styret forutsetter at seksjonseiere viderebringer relevant informasjon og nevnte oppfordringer til sine evt. leietakere.

Blant annet med henvisning til utførte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, må det forventes økende utgifter i årene fremover. Selv om bygget vårt er kun drøyt 15 år gammelt, vil vi raskt få et økende behov for rehabilitering og fornying. I dette arbeidet håper styret den nye vedlikeholdsplanen skal hjelpe oss med planlegging av både tiltak og økonomistyring. Her nevnes bl.a. at fasader og utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdører er sameiets ansvar.

Styret er opptatt av at sameiet har god økonomi, slik at vi kan imøtekomme disse kostnadene og evt. andre uforutsette utgifter.

I samråd med vår forretningsfører OBOS vil styret derfor fortsatt øke felleskostnader i takt med KPI.

I Møllehuset er det nå Mardon Åvitsland som styrer, og det gjør han på en ypperlig måte. Han har også drevet vedlikehold av huset. All honnør til Mardon. Heldigvis har han sagt seg villig til å fortsette som organisator for utleie og drift av huset.

For videre drift av sameiet trengs det kandidater til fornying av styret. Det er svært viktig med kontinuitet i styrearbeidet, og da ønskes en gradvis utskifting. Dette har det vært sendt ut oppfordring om tidligere, men så langt er ingen nye foreslått.

I mangfoldets ånd, ville både kvinner og yngre kandidater vært ønskelig.

Dagens styre kan vurdere å stille til valg igjen for ytterligere ett år til hvis ønskelig.

Men dersom sameiet kommer i en situasjon der styreleder og evt. også styremedlemmer må kjøpes eksternt, vil dette kunne bli krevende for både økonomien og engasjementet i arbeidet.

Styrehonorar: Som vedtatt på forrige Årsmøte, vil styrehonoraret også i år bli økt i h.t. KPI.

Styret, 14.03.24

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innkreving til vedlikehold av tak og takterrasse.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av tak og heis.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 580 021.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 575 000 til vedlikehold.

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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Møllehagen.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Møllehagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Møllehagen** som viser et underskudd på kr 199.437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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

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

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 12/03-24
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET MØLLEHAGEN
ORG.NR. 993 563 188, KUNDENR. 2177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 213 891	2 072 872	2 206 000	2 368 000
Ladeinntekter EL-bil		38 928	0	0	35 000
Andre inntekter	3	301 803	91 961	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 554 622	2 164 833	2 206 000	2 403 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-113 548	-104 990	-132 000	-129 500
Styrehonorar	5	-125 000	-5 000	-125 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 989	-9 000	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-5 000	-15 000	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-114 400	-124 971	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-57 881	0	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 256 158	-207 743	-595 000	-575 000
Forsikringer		-148 757	-114 418	-140 000	-165 000
Energi/fyring		-155 181	-558 977	-220 000	-152 000
TV-anlegg/bredbånd		-448 664	-428 852	-440 000	-460 000
Andre driftskostnader	9	-324 957	-290 593	-300 000	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 757 535	-1 859 544	-2 110 000	-2 086 500
DRIFTSRESULTAT		-202 912	305 290	96 000	316 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 973	1 866	0	1 500
Finanskostnader	11	-498	-744	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 475	1 122	0	500
ÅRSRESULTAT		-199 437	306 412	96 000	317 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	306 412		
Fra opptjent egenkapital		-199 437	0		

SAMEIET MØLLEHAGEN
ORG.NR. 993 563 188, KUNDENR. 2177

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 927	10 722
Forskuddsbetalte kostnader		181 068	102 547
Andre kortsiktige fordringer	12	34 684	137 070
Driftskonto OBOS-banken		522 769	689 652
Skattetrekkskonto OBOS-banken		477	273
SUM OMLØPSMIDLER		740 925	940 264
SUM EIENDELER		740 925	940 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		580 022	779 459
SUM EGENKAPITAL		580 022	779 459
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 480	28 268
Leverandørgjeld		101 526	117 955
Skyldige offentlige avgifter	13	3 584	4 581
Annen kortsiktig gjeld	14	9 314	10 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 904	160 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 925	940 264
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.03.2024
 Styret i Sameiet Møllehagen

Alf Bøen /S/

Jens Kvarekvål /S/

John Sandal /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	1 800 480
Kabel-TV	440 484
Energiavregning	-27 073
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 213 891

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving eiere	299 993
Portåpner	1 810
SUM ANDRE INNETEKTER	301 803

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 132
Annen lønn, ikke feriepenge	-8 700
Påløpte feriepenge	-9 314
Arbeidsgiveravgift	-30 054
Yrkesskadeforsikring	-348

SUM PERSONALKOSTNADER -113 548

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 989.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 038
Andre konsulenthonorarer	-4 375

SUM KONSULENTHONORAR -57 881

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-722 801
Drift/vedlikehold VVS	-67 903
Drift/vedlikehold elektro	-22 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-258 790
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 611
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 807
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 070
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 671
Kostnader dugnader	-3 589

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 256 158

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-6 790
Driftsmateriell	-2 873
Lyspærer og sikringer	-2 876
Vaktmestertjenester	-150 813
Vakthold	-69 936
Renhold ved firmaer	-9 888
Snørydding	-60 212
Andre fremmede tjenester	-4 260
Kontor- og datarekvizita	-1 017
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 600
Andre kontorkostnader	-2 571
Telefon, annet	-4 043
Porto	-160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-275
Bank- og kortgebyr	-3 058
Velferds kostnader	-585
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 957

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 835
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
SUM FINANSINTEKTER	3 973

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-498
SUM FINANSKOSTNADER	-498

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Beholdning gass	34 684
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	34 684

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-477
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 107
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 584

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 314
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 314

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8730335. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Møllehagen (under kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr 163, bnr 13 i Bergen kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i seksjoner:

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/43649
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/43649
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/43649
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/43649

- Seksjon 39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon 40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon 47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon 48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon 49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk: 1363/43649
- Seksjon 54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon 55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon 61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon 62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon 63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk: 346/75969
- Seksjon 64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon 66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon 67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk: 1152/43649
- Seksjon 69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk: 523/43649
- Seksjon 70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon 71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk: 1366/43649

Sameiebrøk for hver seksjon er basert på estimert markedsverdi/
salgssum for leilighetene.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 2177 Selskapsnavn: Sameiet Møllehagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Møllehagen

Organisasjonsnummer: 993563188

Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Møllehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Silje Borthen

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Jens Kvarekvål ble valgt til å føre protokoll og Nils Kristian Skiple valgt til protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Velges på årsmøte

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 132 000

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse for møllehusforvalter foreslås satt til kr 5300

Forslag til vedtak:

Møllehusforvalters godtgjørelse settes til kr 5300

✓ Vedtatt.

8. Endre § 1 i vedtektene

§1 i vedtektene omtaler gårds og bruks nr og sameiebrøken til sameiet.

Sameiebrøken som ligger i vedtektene avviker fra kartverket. Det er sameiebrøken i kartverket som er gjeldene for sameiet og denne som er benyttet til fordeling av felleskostnader i sameie.

Vedtektene i dag refererer også til tidligere g.nr og b.nr. og det anbefales også at dette blir endret til korrekt g.nr 163, b.nr 13.

Det anbefales derfor at årsmøtet godkjenner at vedtektene §1 blir endret i henhold til vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at sameiebrøk i vedtektene §1 endres i henhold til vedlegg.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Alf Bøen

Styreleder ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Alf Bøen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jens Kvarekvål

John Sandal

Styremedlemmer ble valgt for 1 år

Følgende stilte til valg:

Jens Kvarekvål

John Sandal

Protokollen er signert av

Møteleder: Silje Borthen /S/

Fører av protokollen: Jens Kvarekvål /S/

Protokollvitne: Nils Kristian Skiple /S/

Nabolagsprofil

Møllendalsbakken 1 - Nabolaget Fløen/Møllendal - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Møllendalsveien Linje 12	2 min 0.1 km
Fløen Linje 2	5 min 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.7 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 221 elever, 18 klasser	10 min 0.6 km
Haukeland skole (1-7 kl.) 376 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	17 min 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	17 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	22 min 1.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	20 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	20 min 1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

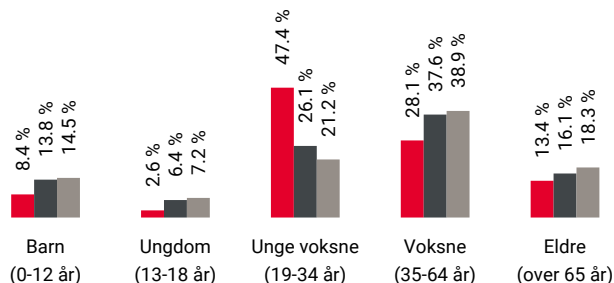
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Karusellen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.6 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5...10 min) 45 barn	10 min 0.7 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Møllendalsbakken Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Møllendal Søndagsåpent	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



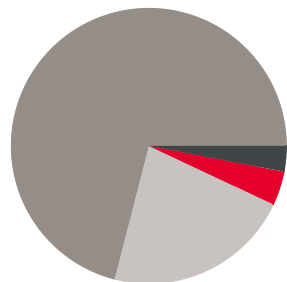
Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽ Hunstad skole	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Haukeland skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🏊 Sammen Årstad	9 min	🚶
🏊 Sammen Kronstad	18 min	🚶

Boligmasse

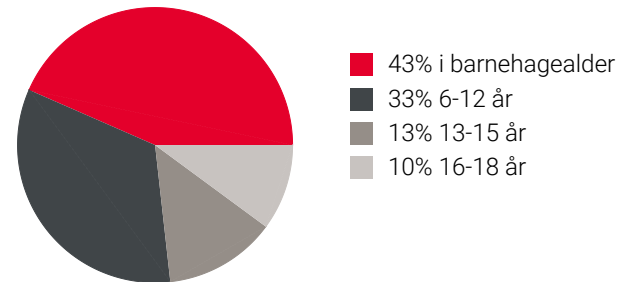


- 4% enebolig
- 3% rekkehus
- 71% blokk
- 22% annet

Varer/Tjenester

🛒 Sletten Shoppingsenter	6 min	🚗
🏪 Apotek 1 Ulriksdalen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 59%

- Fløen/Møllendal
- Bergen
- Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Møllendalsbakken 1
5009 BERGEN

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