



aktiv.

Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

En lekker 3-roms leilighet med arealeffektiv planløsning og flotte kvaliteter! Nytt kjøkken i 2024! Sentral beliggenhet!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 547 928,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 207 149,-
Felleskostn.: Kr 9 592,-
Selger: Ingeborg Franzen Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 44/47 kvm
Tomtstr.: 1766 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 44
Andelsnr.: 78
Oppdragsnr.: 1503240198

En lekker 3-roms leilighet med arealeffektiv planløsning og flotte kvaliteter! Nytt kjøkken i

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Møllendalsveien 4. En lekker 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Møllendal. Boligen er malt i lyse delikate farger, har arealeffektiv planløsning og store vinduer som gir godt med naturlig lys. Med sine to soverom, sentrale plassering og korte vei til flere store arbeidsplasser, i tillegg til høyskoler og universitet, er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Litt om kvaliteter:

- Areal effektiv planløsning
- Lekkert kjøkken fra 2024
- 2 gode soverom
- Enstavs parkett
- Felles takterrasse
- Ingen dok. avgift!
- Kort vei til studieinstitusjoner, Haukeland og Haraldsplass
- Nærhet til populære turterreng i Byfjellene
- Buss - og bybanestopp i nærheten
- Ca. 20 minutters gange til sentrum

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Nabolagsprofil	111
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121

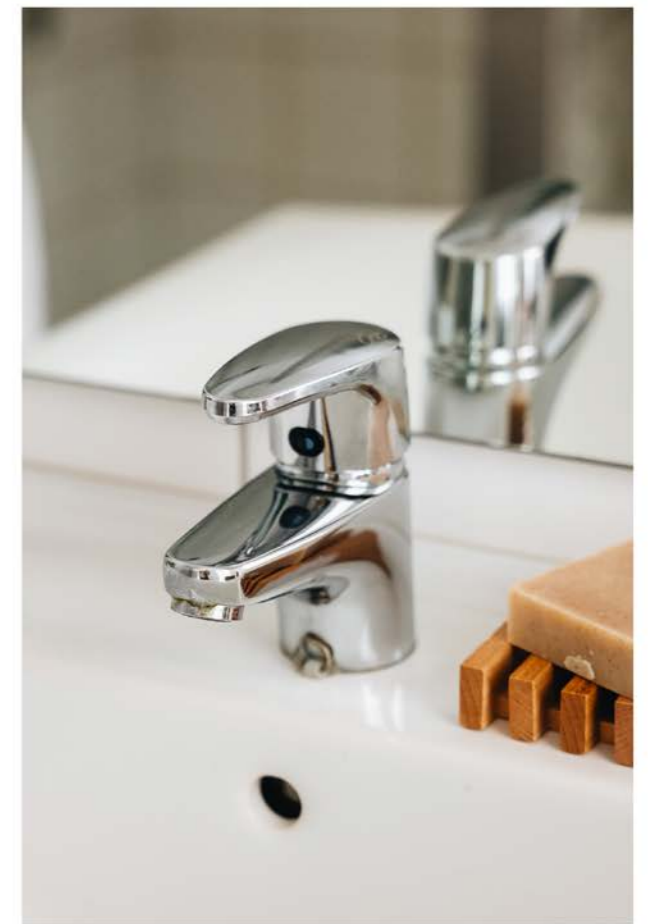














Planløsning

4. etasje



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







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**

Om eiendommen

Om boligene

Areal
BNA - 1 44 m²
BNA - e 3 m²
BNA totalt 47 m²

Bokarene/innhold på etasje
<p>Underetasje</p> <p>BNA e 3 m² (kjeller Eikem 100(2,5m²) 4. etasje</p> <p>BNA 44 m² (Garag 2,4m²) bad/vaskerom(4m²) soverom(10m²) soverom(5,0m²) stue og kjøkken(25m²)</p>
Takstrukturen kommer til avsløppåring
<p>Arealene er hvert rom (jettuseer) summet til arene fra oppgitte tall/ areal. Dette som følge av at kjøkken og skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller pipes er trukket fra nettoareal i hvert rom, men skal like målesylene (NCS24) medregnes i totalareal</p>

Tombølge
Est
Tombestrebte
1716 m²
Tombestrebte
Tombene er for det neste boligbygget. Arbeidet innlyses med parkeringsbasser i front og på siden av bygget.

Boligene
Det beste av to verdener!
Leiligheters boligene gir deg det beste av to verdener. Nydelig plassert mellom det puberente

bylivet og de flotteste fjellene Bergen har å by på.

Bygget ligger like ved elven der Møllendalselven møter Store Lungegårdsrom. Boligenehen er perfekt for en sosial og aktiv livsstil. Her tar du gangestandard til arbeidsplasser på Høyland universitetssykehus, Dammarksplass, Kronstad og Nygårdsanger. Kun noen få minutters gange ligger bykjernetoppet Møllendal hvor bykjeren tar deg til bl.a Bergen Sentrum, Høyland Sykehus og Queen i Fyllingsdalen. Dagligvarebutikk, som også er søndagsåpen, finner du like i nærheten. Det er også kort gåavstand til bykjernetoppet på Dammarksplass som tar deg til Bergen Sentrum og Fiskehall.

Fra industri til Bergens nye sentrumbydel. Navnet Møllendal kommer fra da det fyrtekt møllekvintet tilhørte i middealderen. I tillegg finner en stekeovnen Møllendal igjen i 1719, men det kan hevdes at navnet er enda eldre. Møllekvinteten ble avsluttet på 1800-tallet og erstattet med annen næringskvintet. Området har i de senere år vært og er under utvikling og utbygging, med en rekke nye prosjekter. Blåse boligkompleks og bykjernetbygging.

Like ved eiendommen finner du IMO - fakkubet for kunst, musikk og design ved UO. Den er tegnet av Sjøfløtt som er et interaktivt arkitektfirma som blant annet har tegnet Bjørnliet i Akershus som ligger i Sagst og operasuset Oslo. Møllendal allmening er blitt et naturlig samlingspunkt i Møllendal. Allmeningen er bygget opp omkring en hovedetning fra basen til TNU, og strekker seg helt ut i Store Lungegårdsrom med bygge og badetbygg.

Mappe
Områdeby på flere dagligvarebutikker bl.a.

Om området

Om boligene

Areal
BNA - 1 44 m²
BNA - e 3 m²
BNA totalt 47 m²

Bokarene/innhold på etasje
<p>Underetasje</p> <p>BNA e 3 m² (kjeller Eikem 100(2,5m²) 4. etasje</p> <p>BNA 44 m² (Garag 2,4m²) bad/vaskerom(4m²) soverom(10m²) soverom(5,0m²) stue og kjøkken(25m²)</p>
Takstrukturen kommer til avsløppåring
<p>Arealene er hvert rom (jettuseer) summet til arene fra oppgitte tall/ areal. Dette som følge av at kjøkken og skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller pipes er trukket fra nettoareal i hvert rom, men skal like målesylene (NCS24) medregnes i totalareal</p>

Tombølge
Est
Tombestrebte
1716 m²
Tombestrebte
Tombene er for det neste boligbygget. Arbeidet innlyses med parkeringsbasser i front og på siden av bygget.

Boligene
Det beste av to verdener!
Leiligheters boligene gir deg det beste av to verdener. Nydelig plassert mellom det puberente

Om området

Om boligene

Areal
BNA - 1 44 m²
BNA - e 3 m²
BNA totalt 47 m²

Bokarene/innhold på etasje
<p>Underetasje</p> <p>BNA e 3 m² (kjeller Eikem 100(2,5m²) 4. etasje</p> <p>BNA 44 m² (Garag 2,4m²) bad/vaskerom(4m²) soverom(10m²) soverom(5,0m²) stue og kjøkken(25m²)</p>
Takstrukturen kommer til avsløppåring
<p>Arealene er hvert rom (jettuseer) summet til arene fra oppgitte tall/ areal. Dette som følge av at kjøkken og skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller pipes er trukket fra nettoareal i hvert rom, men skal like målesylene (NCS24) medregnes i totalareal</p>

Tombølge
Est
Tombestrebte
1716 m²
Tombestrebte
Tombene er for det neste boligbygget. Arbeidet innlyses med parkeringsbasser i front og på siden av bygget.

Boligene
Det beste av to verdener!
Leiligheters boligene gir deg det beste av to verdener. Nydelig plassert mellom det puberente

Bumpis, Juler og Møllendal Feserene. Blåse, Juler og Bumpis holder søndagsåpent. Det er også kort vei til Rema 1000 Dammarksplass. Om en skal handle inn til en bedre middag er den ideale stikeren Silheim Kjøtt på Dammarksplass absolutt et sted å besøke.
--

Møllendal Feserene har også medbrørem for en bedre middag. En liten spaser tur omna på Dammarksplass finner du noe for enhver smak. Området blomstrer nemlig på halvgate avdagsse spisesteder med riktig atmosfære. Kransen - Colonial i Silheimveien passer perfekt for en bedre frokost eller brunch. Våere er det flere steder som absolutt er verdt et besøk. Her snakker på Dammarksplass er en populær "koffeestaurant" for hyggelige sammenkomster med venner og familie.
--

Alltidet og rekreasjon
Like uferfor gatekjøren finner du gang- og sykkelstien rundt Lungegårdsromet som passer til de fleste aktiviteter, enten det er en joggetur eller en lang tur eller en mild spaser tur med barn og godi . Om en ønsker større utfordringer er det enkelt å ta seg opp tilhøy, Fjølser eller opp tildele og over Vidden.

Om du foretrekker meridans trening er det kort vei til en rekke sentre som bl.a. Sommer, Studio Pilates eller Sals på Dammarksplass. Besøk gjerne også AOU Arena/ Alexander Dole (Den Arena) som ligger på motsatt side av vannet og er et sommerblegg med olympisk standard, skier, stupebrett og vannskulpt. Foretrekker du stesertrening og rekreasjon i friidrett, tar du deg raskt og enkelt buss til Nygårdsparkei som er et yndet sted på sommerstid. I området er det også frite bademuligheter fra populære bygge investert ved

Store Lungegårdsromet

Om en liker å være aktiv på syken er Store Lungegårdsrom et populært sted med noen av de mest sentrale leilighetsene. Her er det også gode muligheter for kjøpkjøping.

Adress
Det vil bli satt opp visningskilid under visning.
Boligene
Det er primært leilighets (leilighets)boligene i området.

Bygningskvalitet
Mets Hansen
Type/talet
Tilstandsrapport

Bygnings
Fundamentet på antatt feste masser av komprimert sprengstein (gran pulk på fjell) det er like furett og grundet skellese. Gulv mot grunn av betong, bærel- og sillevegger samt etasjeskille av betong. Vtre regjustruktusjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendige vegger overflatebehandlet med puss og maling, innvendige vegger påmontert platekledning, vinduer med isolerglass i aluminiumramme. Tekonstruksjonen er utført som falkonstruksjon, talet er talet med merdant (veiesopp). Taket er like besiknet på betongstøtaper. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggeteide og til arene fra degens standard.

Innhold
Alt i Eendomsrapporting i Norge-Gesene har gjeen

av å presentere Møllendalsveien 4. En lekker og moderne 3-oms boliglet med sentral beliggenhet på Møllend. Boligen er møtli i nye dekkete farger, har asfaltert innparkering og store vinduer som gir godt med naturlig lys. Med sine to soverom, sentrale plassering og korte vei til flere store arbeidsplasser, i tillegg til hageplanter og universitet, er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av! Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Alle fæter er møtli i behagelige, dekkete farger, gulvet er moderne, lys er stans pakett i hele boligen forutenom bad som er skapt for fisee. Dette gir boligleten et behagelig og gjennomtukt preg. Parkeringen er smart, og boligleten er godt utnyttet. Møstet sliktent og lekkert ligger fra 2024. Leiligheten har gode kvaliteter på innredning og utstyr - blir opplevet!

Det første som møter deg er en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og lyf i rommet. Stuevindusfæter gir rikelig med lysinnslipp og er luftig atmosfære i rommet. Stuen er å god størrelse og har plass til både sofa- og spisebordgruppe.

Lekker ligger fra 2024 utført med dette forter i en lys og dekket farge. Her er rikelig med skap- og beklingsplass for middag og oppbevaring. Integrerte hvidevarer er induksjonsplateopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskemaskin, kjø- og frys.

Leiligheten har to gode soverom med plass til ønsket innredning - stor seng, nattbord og garderobeskap.

Badee er pent hellet med hvite fisee på vegger og lysgrip på gulv. Det inneholder senest i møblert, vegghengt skap, badeett og dusjbjelke. Bader har gulvvarme, samt opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen disponerer også en egen bad på ca. 3 m².

Borststøper for en stor og helg paknemasse med gode sol- og vindskjermte utover Stue. Lungerstovsavn, mot Damsgård og opp mot Bjelkene. Takmassen er pent hellet og er utstyrt med lunde, blomstespatter og solbænger. Her kan sommerdager virkelig nytes!

Standard

Gulv: Bader har flislagt gulv, restende rom har T-stans parkettgulv.

Vegger: Bader har fisee, restende rom har male fæter.

Tak: Male fæter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningssjåder og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppavten. Næderfor følger informasjon om forhold som har fått TIL2.

Forhold som har fått TIL2

Våtrom: Overfæte vegger og himling.

Over hake foretente bevedt for overfæteer er overskudet på bader. Som følge av alder på overfæteer har det påegres at disse nå oppgades innen rimelig tid. Kåspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at bader er opplytt etter eldre forskrifter. Uttra alder kan skader påstedig oppstå på alder/bad.

Våtrom: Overfæte gulv.

Over hake foretente bevedt for overfæteer er overskudet på bader. Som følge av alder på overfæteer har det påegres at disse nå oppgades innen rimelig tid. Kåspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at bader er opplytt etter eldre forskrifter. Uttra alder kan skader påstedig oppstå på alder/bad. Det ble ikke målt tilstedelig fukt mot slik i forhold til gjeldende forskrifter. Det ble registrert lekke i enkelte fisee. Når ikke hele fiseen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftholmer. Dette blir kalt "bovi", og kan medføre at fiseen sprekker ved belastning.

Våtrom: Membran, tettsjiktet og sluk.

Ikke en halvparten av forrestet bukkstid er opplytt på slikløsning og membran. Overlekk tilstanden er jevnlig. For å få tilstandspapet eller 1 m² slik og tettsjikt skiftes ut, men kåspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må slik jevnlig kontrolleres og rengjøres.

WC og innvendige vann- og avløpsnett.

På badetrom av alder på vannforsyningsnettet har tulleberskapet jevnlig kontrolleres for fukt/holmers. Manglende netking av rør-forsyngesnett i bruket har tulleberskapet.

Vannforsyngesnettet.

Det er påvist at vannforsyngesnettet er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringsforhold, uttra at tanken fungerer i dag, men uttra alder kan skader påstedig oppstå på alder/tanker. Det er i dag innført lekk om at vannforsyngesnettet av denne størrelsen ikke skal være tilkobleet med vanlig stikkontakt, men være sikret fast tilkobleet. Da vil du unngå islekk for

vannpomp og brann. På kåspunktet

vannforsyngesnettet ble montert var det ikke krav om fast tilkobleing. For utbedring må tilkobleing skiftes ut.

Inn og utvase

Ser også beskrivelser under punktet om standard. Løsene tilbehør som gardinstrenger/oppheng, firtstående hvidevarer samt delvase og møden følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Delvaseer og møden kan være buestetsbest/ delvasebest sernebests erstatning og skal få følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsene tilbehør.

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

Hvidevarer

Kun hvidevarer som er spesielt angitt i salgsoppavten, følger med. Dette gjelder anerkjening av om hvidevarer(eg) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Borststøper har noen utvendige parkeringsplasser. Dagens etat for lee av parkering er kr. 400 per måned. Parkeringsplasser betales i fellesutvidelsen. Mulighet for å leie å ebl ved skiftet til styret. Ny eer må kontakte parkeringsansvarlig for mulgehete av parkeringstede og parkeringsplass. Ellers

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Låneskjeld: 23 å 4 mnd

Långjer: OSSOL-3020048653

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 6,14 %

Låneskjeld: 11 å 1 mnd

Långjer: HISSOL-1546865

Rentebetalasar: Fjorande rente: Rente: 4,57 %

Styringsordning
<p>Styringsordning er ei ordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseneiers betalingsrisikoløst. Borettslaget har en avtale med OBOS som garanterer betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overtrost til borettslaget hver måned og overtar bestrer alt ansvar og risiko for eventuelle manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om styring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsestidn.</p>
<p>Føljegjett</p> <p>Dersom andel skifter eier, har andelseneier i</p>

Regnskap/budsjett
<p>Vi opptrur alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentere vi vere tilgjengelig hos megleroverakt. Det gjeves opprettsom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalseksjonning</p>
<p>Veikar/handlingsreglar</p> <p>Vi opptrur alle til å sette seg inn i gjeldende veikar og handlingsreglar. Dokumentere følger vedlag i vedleggsgjaven.</p>
<p>Dyrehold</p> <p>Det er valdatt forbud mot dyrehold, styret kan likevel samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ubøpke for de andre brukerne av eiendommen. Dyrehold må sjekkes som til styret for ansakstille av dyr.</p>
<p>Forettingsstøper</p> <p>Forettingsstøper</p> <p>Ottos 50</p>
<p>Offentlige forhold</p> <p>Eiendommen betegjelele</p> <p>Gårdsnummer 162, bruksnummer 44 Bergen kommune. Andelen: 70/100egastates Borettslag med oppnr. 06324912</p>
<p>Offentlegsting pålegg</p> <p>Møpge er ikkje ljept med at det frøellegje</p>

Tingljetilsette og rettigheter
<p>På eiendommen er det frøtlyst følgjande settelese og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overstyking til ny hjemmestetlese:</p>
<p>450/162/44</p> <p>02.08.1956 - Dokumentnr. 930021 - Bestemmelse om betyggelele</p> <p>Med føre bestemmelse</p>
<p>25.11.1977 - Dokumentnr. 90015 - Erklæring om ånde</p> <p>Erspingstingstøper, handlingsforur, vedvarende NSB</p>
<p>07.02.1918 - Dokumentnr. 91032 - Bestemmelse tilg, stygje</p> <p>Forbud mot visse former for reitingsvisktsktsknet</p> <p>Bestemmelse om gjerdte</p> <p>Med føre bestemmelse</p>
<p>02.06.1949 - Dokumentnr. 5102 - Bestemmelse om betyggelele</p> <p>Vedtått av visse riktd vedt, stabilisetsbetyggelele</p> <p>av denne eiendtm</p> <p>Bestemmelse om ramning</p> <p>Med føre bestemmelse</p>
<p>17.04.1959 - Dokumentnr. 559 - Bestemmelse om betyggelele</p> <p>Vedtått av visse riktd vedt, stabilisetsbetyggelele</p> <p>av denne eiendtm</p> <p>Gjelder denne registserstetlese med føre</p>

26.02.1951 - Dokumentnr. 5949 - Retstiftet

Retstiftelse: Bergeløysveier

Oppm. 971 081 220

LEENVALE

LEETD. 30 ÅR

WEDOMMUS 10-1 ÅR OJLEE

WEDFLERE 3557EMJESER

Gjelder denne eigsakenheten med fleo

15.11.1967 - Dokumentnr. 7700 - Bestemmelser om

bebyggelse

Miljøetikk og passasje for Byggingshver vest. et

støt

Gjelder denne eigsakenheten med fleo

12.05.1969 - Dokumentnr. 50095 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelstet opprettet for

Knr.491 Gr.162 Br.273

22.03.1977 - Dokumentnr. 50010 - Kløbbes

GNR. 150, BNR. 22 291 5017 794 -GNR. 162, BNR.

44 05 273

01.01.2000 - Dokumentnr. 106520 -

Omnummering ved kommunestyret

Tilføyer: Knr.1201 Gr.162 Br.44

Fedigstetbrukskløbbe

Det følger vedlagt det 01.11.2004,

vedvarende bruksting (kontor)

administrasjonsbygg

Følgende informasjon er også mottatt:

Det følger vedlagt "vedtredning av til orientering"

datert 14.04.2000, vedvarende endring uthusbud.

Det følger oppsett av arbeid datert 10.01.2000,

vedvarende endring uthusbud.

Det følger samtykke til mindre tilbak på bebygg

eiendom datert 16.11.2007, vedvarende endring

uthusbud.

Det følger rammedokument på vilkår datert

26.02.2002, vedvarende bruksting (kontor)

administrasjonsbygg

Det følger byggekløbbe datert 13.10.1987,

vedvarende reklamekløbbe.

Det gjøres oppmerksom på at godkjente

byggingsting: like sammen med dagens

planløsning, i tillegg planløsning er sammen med

med inngang for stue til mindre, samt at det er

etableret i sverom 21 stue. Det er også åpnet opp

mellom ette og stue. (Kjører på stue risiken

både for fremtid bruk og eventuelle pålegg, ettersom

til dette, berunder risiken for om brulen like for

seg godkjene, og alle kostnader forbundet med

dette.

Vei vann og klopp

Eiendommen er tilnyttet offentlig vann og private

stikk- og ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at

private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For

private ledningsnett er det normalt tilnyttet

soliditets vedlikeholdspålegg.

Eiendommen er tilnyttet offentlig avløpsnett via

private stikk- og ledningsnett. Vi gjør

oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes

for eiers regning. For private ledningsnett er det

normalt tilnyttet soliditets vedlikeholdspålegg.

Billegen har tilkomst via kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Billegen ligger i et område regulert til bolig/kontor,

itt. reguleringsformål (reguleringsplaner på

grunn) med følgende informasjon:

PlanID: 1192001

Reguleringsformål: Bolig/Kontor

Deningsgrad: 67 %

Det gjøres oppmerksom på at følgende

informasjon er mottatt:

Reguleringsplaner på grunn:

PlanID: 1192001

Planomr.: ÅRSTAD, GNR 162 BNR 42/44,

MULLERDALSGREN 24

Utført/dato: 13.03.2003

Deningsgrad: 100 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunn):

PlanID: 1192001

Reguleringsformål: Felles parkeringsplass

Deningsgrad: 17 %

PlanID: 1192001

Reguleringsformål: Felles skoleplass

Deningsgrad: 12 %

PlanID: 1192001

Reguleringsformål: Park

Deningsgrad: 20 %

Kommuneplan:

PlanID: 6527000

Planomr.: KOMMUNEPLANREGULERING 2010

Kraftidat: 19.06.2010

Deningsgrad: 100 %

Arealformål (kommuneplaner):

PlanID: 6527000

Bekimelse: Byfornyingsplaner

Deningsgrad: 100 %

PlanID: 6527000

Bekimelse: Grønnstruktur

Deningsgrad: 13 %

PlanID: 6527000

Bekimelse: Kombinerte formål (spil og vassdrag)

Deningsgrad: < 1 % (0,0 m²)

Hesingsplaner: Annet besogn - kulturmiljø

kommuneplaner:

PlanID: 6527000

Bekimelse: Store Lungsplaner

Deningsgrad: 10 %

PlanID: 6527000

Bekimelse: Historisk sentrum

Deningsgrad: 0,5 %

Hesingsplaner: Felles kommuneplasser:

PlanID: 6527000

Bekimelse: Luftkvalitet - miljø

Deningsgrad: 100 %

Hesingsplaner: Gul stov / kommuneplasser:

PlanID: 6527000

Bekimelse: Heltidstett / Hjelptidstett - gul

stov

Deningsgrad: 100 %

PlanID: 457000

Beskrivelse: 16 styk - gul sore

Dekningsgrad: 90,2 %

Hersyssoner Rot styk / kommuneplanen

PlanID: 457000

Beskrivelse: 16 styk - rød sore

Dekningsgrad: 89 %

Kommunedelplan(e):

PlanID: 1663000

Plannavn: BERGENHUS, KOP-STOVE

LINGSÅRSKANGANGSINDRE DEL

Utført/dato: 22.01.2007

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål /kommunedelplan:

PlanID: 1663000

Arealformål: Solopnådde

Dekningsgrad: 97,9 %

PlanID: 1663000

Arealformål: Fotgjengerstrek

Dekningsgrad: 17 %

PlanID: 1663000

Arealformål: Annet byggeområde

Dekningsgrad: 0,4 %

PlanID: 1663000

Arealformål: Vannareal for almen bruk

Dekningsgrad: <1 % (0,2 m²)

Plane i nærheten av eiendommen:

PlanID: 1670002

Plannavn: ÅRSTAD, DIVANE, BERGEN

STRENNINGEN, BYSTASJONEN, HEDE, NYGÅRD-

BUDKINGSKAPET

Utført/dato: 05.02.2008

PlanID: 4560000

Plannavn: BERGENHUS,ÅRSTAD, GAR, 1663NR

1674 MFL, STOVE, LINGSÅRSKANGANG

Utført/dato: 24.06.2020

PlanID: 1667000

Plannavn: ÅRSTAD,BERGENHUS, DIVANE I

BERGEN, STRENNINGEN, BYSTASJONEN, HEDE

NYGÅRD - BUDKINGSKAPET

Utført/dato: 05.02.2008

PlanID: 7000

Plannavn: ÅRSTAD,BERGENHUS, MOTTE, ÅRSTAD

Utført/dato: 08.07.1939

PlanID: 1773000

Plannavn: ÅRSTAD, KOP

PULDESKOPPEN,ÅRSKANGANGSET

Utført/dato: 31.05.2019

PlanID: (N/A)

Plannavn: Begrunnelse for 162 Dnr i m.l. Møllendal

vest - Gårdsplanen. Endring på plan 1920000

PlanID: 1950000

Plannavn: BERGENHUS,ÅRSTAD, GAR, 162 DNR, 4,

52, 53, 1355,16 DNR, 162 DNR, 4, 704 DNR, 1, 563,

MØLLENDAL, VEST, GÅRDSPLANEN

Utført/dato: 19.09.2012

PlanID: 1667000

Plannavn: BERGENHUS, DIVANE, BERGEN,

DELSTRENNING 1 - NYGÅRDSKANGEN - EDVARD

GRØSVEI

Utført/dato: 08.06.2014

PlanID: 6591000

Plannavn: ÅRSTAD, GAR, 152 DNR,67 MFL,

UTRUSTINGSKAPET, SOLKEMNGEN

Utført/dato: 08.06.2014

PlanID: 1593100

Plannavn: ÅRSTAD, GAR, 152 DNR,17 MFL,

SOLKEMNGEN, NEMINGSKAPEN

Utført/dato: 28.04.2010

PlanID: 1570000

Plannavn: BERGENHUS, KPO, SENTRUM

Utført/dato: 01.12.2001

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

162/78 - Påbygg - Balkonier - Rammetilskade - 16.02.2023

162/46 - Tilbygg - Årenn kontrollbygging -

lagningsutførelse - 08.02.2022

162/46 - Påbygg - Årenn kontrollbygging -

rammetilskade - 21.11.2019

Andre opplysninger:

Eiendommen er levert av Eivind Form AS til

kjøpsprosedyre for feriemarellag. Hele eller

delene av eiendommen antas å være levert av styret

for vedtak og kollektivtattlikn over gressendelet

gjitt av statlige myndigheter og/ kommuneplanens

bestemmelser. Antakelsen er levert på overvårede

spjeleringer. Dette vil kunne få betydning for

behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter

den aktuelle eiendommen, bl.a. om areal medføre

utredningsplikt for tilskadeoverforsikringer og

eventuelt krav om adferdsrett tilskade.

Kjøp av reguleringskart og reguleringsbestemmelser

kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nært i

forhold til andelseier (5-5-1) m. 2 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Det gjøres oppmerksom på utleies plikt til å

rapportere utleiesaker. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 kr/m² (beregnet per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

rammetilskade alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 kr/m². Saker kan ikke foretas

rammefri. Interessenter gjøres oppmerksom på

at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

blir nødvendige å utføre rammeutbedringer tilskade. Slike

eventuelle tiltak vil bli målt og bekostet og utføres av

kjøper.

Leighet

Forutsetning for leighet er at andelen er oppgjitt 2/6

(følger gjeldens grunnbeløp). Partene beholder

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

forutsetning for leighet dersom andelen er

Kommuneleie

Eventuelle kommunale leiebestemmelser

Kommuneleie

Eventuelle kommunale leiebestemmelser

Kontraktsgrunnlag

Salg- og betingelser

Eiendommen skal overføres til kjøper i tål med det som er antatt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppsett, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberges som mangler. Dette gjelder uanvendt om kjøper har lest dokumentene. Alle tilsettsente oppføres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, for bud mops. Kjøper som velger å ikke use, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangler i nye kjøpe buds blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis nye ting er avvikling, anbefaler vi at kjøper rådfør seg med eiendomsnegele eller en fagkyndig for det legges inn bud.

Kjøper kan kreve at eiendommen er henhold til antatt. Hvis det ikke er antatt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente at fra blant annet bullysens alder, type og språke tilstand. Det samme gjelder hvis det er blitt tilbake eller gjort ufullstø opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysninger har ikke inn på antatt. 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 avdekke enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendige. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Bullysens 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 godtar at kjøperen ikke la rett på opplysningen i f anhengingsbrev § 3-2 (2).

Ved bespeging 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. ahl § 3-9, første ledd 2. pkt. Ahl § 3-11 (2) forbeholder, og hvorvidt et innreders ansvarlik kanaliseres som en mangel vurderes etter ahl § 3-9. 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 næringsaktivitet.

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes sluttet hjemmekokument for tilgjengelighetstidspunkt av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivning oppfordres til å legges inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på ahl.no, ved å bruke «i bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, sendes alle budgjver til elektronisk kommunikasjon. Etablernsnegele skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderestolme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første vilkedsdag etter siste annonerte visning. Etter klokken 11:30 antas det vil akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud kan legges inn i god tid for konkurransele buds akseptfrist utløper. For å være berettiget til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppsettet. Oppdragsnegele er oppfordret til å ikke la inn bud direkte fra budgjver, men å benytte budgjver videe til megele. Som kjøper vil du få tilsendt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Diverse budgjvere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivning oppfordres til å legges inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på ahl.no, ved å bruke «i bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, sendes alle budgjver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsnegele er oppfordret til å ikke la inn bud direkte fra budgjver, men å benytte budgjver videe til megele.

Opplysningene i salgsoppsettet er godkjent av selger. Alle tilsettsente oppføres midlertidig grundig beskrevet av eiendommen, gjerne sammen med fagmann for bud mops.

Omkostninger kjøper betaler

Salgsprotokoll

2.650.000 (Prisanbudning)

5.671.928 (Anbud av febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)

3.197.928 (Pis inn i febesjeld)



Leilighet
Møllendalsveien 4
5009 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 11/09/2024

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpssummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hilvaksingepålegg

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligeforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Veiløst i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Plus og Boligkjøperforsikring fra HCB Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er et obligatorisk tilbud som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på utkjøp, rettsmøder og privatretts. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiale eller på helpr.no. Det gøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetakets mottak nr 4 2004 500 5 000 (Innstrømsoppløpveie, anlegg og boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Plus).

Meglers vederlag

Det er antatt provisjonsbasert vederlag (svarende 1,20 % av kjøpssum for gjennomføring av salgsoppgaven). I tillegg er det antatt at oppdragsgiver skal dekke fribetingskostnader kr 14 990,- og oppgjørskostnader kr 7 990,-. Minnomsprovisjonen er antatt til kr 49 900,-. Meglerforetakets har krav på å få dekket avtale tillegg i forhold til oppdragsbetalt totalt kr 24 270,-. Utleggene omfattes innberging av kommunale opplysninger, annonsering, slik eendomsregister og elektronisk signering, trykke salgsoppgaver, forlysting av partiskokument, innberging av informasjon fra forettingsfører og utskrift av betjeningsskutter (avg. 100) pr sk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdragsbetalt opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt i tillegg avtale vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsavvikling

Roger Gjesnes
Eendomsregler MEF
roger.gjesnes@efdn.no
TF 916 61 534

Aktiv Bergen Sertum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavens dato

16.10.2024

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Ingeborg Franzen Hansen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	78
Byggeår:	1950
Tomt:	1 766,4 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ingeborg Franzen Hansen
Befaringsdato:	02.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er for det meste bebygget. Asfaltert innkjørsel med parkeringsplasser i front og på siden av bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med puss og maling, innvendig er veggene påmontert platekledning. Vinduer med isolerglass i aluminiumkarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med membran/sveisepapp. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Herdis Instefjord Moldøyen

Kontaktperson: Herdis Instefjord Moldøyen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i Møllendalsveien, fra leiligheten er det gangavstand til blant annet Haukeland sykehus og HVL. Kort vei til Danmarks plass som kan by på en rekke spisesteder og dagligvarebutikker, SATS i Lars Hilles gate, Barry's Bootcamp i Nonnesetergaten og den nye svømmehallen AdO arena på Lungegårdskaiaen er alle i kort avstand fra leiligheten. Studiesteder som Handelshøyskolen BI, det medisinskodontologiske fakultet eller UiBs fakulteter på høyden er innen kort avstand. Buss- og bybanestopp like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 885 234 992

Navn/foretaksnavn: LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 11.01.2003

Stiftelsesdato: 17.12.2002

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i kjelleren på 2,9m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet er fra 2004.
- 1-stavs parkettgulv fra 2018.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	44	0	0	0	44	0
Kjellerbod	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	44	3	0	0	44	3
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(2,4m²), bad/vaskerom(4,8m²), soverom(6m²), soverom(5,8m²), stue og kjøkken(24,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**


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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

11/09/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjvegg i glassbyggerstein, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

- Integrrert induksjonsplattetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert mikrobølgeovn
- Integrrert kjøle- og frys
- Integrrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til plattetopp eller komfyr.

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Merknader:

3. Andre Rom

©mstr.no

10/15

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er slitasje på enkelte av karmene/innsiden av vinduet, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

På bakgrunn av alder på vannforsyningsrørene bør fordelerskapet jevnlig kontrolleres for fukt/kondens.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

©mstr.no

11/15

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdripp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på 100 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På bakgrunn av alder på vannforsyningsrørene bør fordelerskapet jevnlig kontrolleres for fukt/kondens. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240198	
Selger 1 navn	
Ingeborg Franzen Hansen	
Gateadresse	
Møllendalsveien 4	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
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	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IFH

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Initialer selger: IFH

2

Document reference: 1503240198

Document reference: 1503240198

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

Beskrivelse

Leilighetens kjøkken ble byttet i 2024. Bytte av kjøkken ble gjort av selger selv, men elektrisk arbeid er utført av fagfolk.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Det planlegges for nytt ventilasjonssystem, og opprustning av vindu og fasade.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 iht vilkår.

Document reference: 1503240198

Document reference: 1503240198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Hansen	2faaa3881ce7c08b391666e 42aa1529daffbdaf8	10.09.2024 16:00:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240198

- 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 **Lungegaarden borettslag** org nr 885 234 992.

tilknyttet
OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. desember 2002,
sist endret den 10.05.2023.

Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om
borettslag av 6. juni 2003, nr. 39. (Loven iverksatt 15. august 2005)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har OBOS, Bergen kommune og arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte, til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

(5) Borettslaget s krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

(2) Styret har fullmakt til å vurdere behovet for videoovervåking, og installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets utearealer. Overvåking må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktet til enhver tid til å benytte den minste krenkende form for overvåking.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 3 medlemmer til valgkomité. Styret har utarbeidet

instruks for valgkomité.

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6172
Lungegaarden Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lungegaarden Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 18:00, Bara Eiendom, Inger Bang Lunds vei 4, 5059 Bergen (Kronstadparken). Møterom: Cebelle 1 etg. .

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Ved ankomst er det fint om dere registrerer oppmøte, samt andelsnummeret på leiligheten du bor i og eventuelt registrerer fullmakt fra andre eiere.

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. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145080,-
8. Innføring av trivselskomite og at det bevilges penger av styret til dette.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lungegaarden Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Tonje Aksnes, forretningsfører i OBOS, blir valgt som møteleder

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Som fører av protokollen ble Elin Beate Rand foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6172 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125. Dette beløpet har stått i ro og ikke vært indeksregulert de siste to årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 125.

Sak 7

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145080,-

Forslag fremmet av:

Zhenina Plamenova Miteva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lungegaarden borettslag har i flere år lagt langt over gjennomsnittet for styregodtgjørelse. For å dekke inn noen av de kommende utgifter, som oppussing av fasaden og utskiftninger av alle vinduene, foreslår jeg at man endrer styrehonoraret. Et styre bevilges i gjennomsnitt 1560kr pr leilighet i borettslag med 81-250 leiligheter. I vårt borettslag blir det 1560kr*93 leiligheter= 145 080kr.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør utøves måtehold når det gjelder styrehonorar. Det er grunnen til at beløpet har stått uendret i flere år, siden årsmøtet i 2021, og uten at det er blitt prisindeksert. Honoraret bør også ses i sammenheng med det arbeidet som er gjort det siste året, og de store investeringene har medført og vil medføre betraktelig merarbeid på styret. Dette er ikke året å gå ned i honorar for styremedlemmer som gjør en innsats for oss alle.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145080 kr.

Sak 8

Innføring av trivselskomite og at det bevilges penger av styret til dette.

Forslag fremmet av:

Zhenina Plamenova Miteva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trivselskomiteen og deres ansvar.

Instruks for trivsels komiteen.

Borettslaget skal ha en trivselskomiteen bestående av maks 4 medlemmer. Trivselskomiteen bør så langt det er mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret og/eller valgkomiteen kan ikke velges inn i trivselskomiteen.

Trivselskomiteen skal velges av generalforsamlingen.

Trivselskomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

Ved frafall i valgperioden, finner trivselskomiteen eventuelt selv et nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

Trivselskomiteens funksjon vil være å jobbe for inkludering, engasjement og trivsel i borettslaget.

Trivselskomiteen sin oppgave vil i hovedsak være å arrangere sosiale sammenkomster gjennom året.

Trivselskomiteen bevilges kroner 5000,- i året som skal brukes til sosiale arrangementer for beboere i borettslaget.

Trivselskomiteen lager eget budsjett og rapporterer til styret.

Styret kan gjøre en årlig vurdering på hvor mye som skal bevilges basert på trivselskomiteens behov.

Styrets innstilling

Styret har ingenting imot trivsel. Om noen ønsker å gå sammen om å gjøre noe, kan de skissere en ide til styret med budsjett, så kan gode ideer få bevilget midler fra styret. Det trengs ingen komite for det.

Forslag til vedtak

Det innføres en trivselskomite i Lungegaarden borettslag med pengebevilgning fra styret.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet og har følgende vedlagte innstilling til valg for nytt styret. Styret ønsker å videreføre bruk av valgkomite og oppfordrer at flere stiller til valg på årsmøtet.

Innstilling

Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Andreas Berggreen**
Andreas Berggreen har flere års erfaring i styret og ønsker å stille til gjenvalg for å fortsette det arbeidet styret har satt i gang.
- **Luis Soto**
Luis Soto har flere års erfaring i styret og ønsker å stille til gjenvalg for å fortsette det arbeidet styret har satt i gang.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anne Haugen**
Anne Haugen ønsker å fortsette med ett år til i styret som varamedlem for å fortsette det arbeidet som er påbegynt.
- **Daniel Schwarz**
Daniel Schwartz ønsker å fortsette med ett år til i styret som varamedlem for å fortsette det arbeidet som er påbegynt.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Lisa-Marie Måseidvåg Selvik

Lisa-Marie Måseidvåg Selvik har påtatt seg å videreføre valgkomiteens arbeid. Det er to ledige plasser i valgkomiteen.

Vedlegg

1. Foreløpig innstilling av kandidater-2 (2).pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Viktig å velge sittende styremedlemmer for å representere oss.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Herdis Moldøen
Styreleder skal sitte i et år til.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Beate Rand
Elin Beate Rand er styremedlem som har ett år til igjen av styreperioden.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Herdis Moldøen	Møllendalsveien 4
Nestleder	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Elin Beate Rand	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Rolf Endresen Opkvitne	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Anne Haugen	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Daniel Schwarz	Møllendalsveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Varadelegert	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4

Valgkomite

Medlem	Christian Edvard Fylkesnes	Møllendalsveien 4
Medlem	Lisa-Marie Måseidvåg Selsvik	Møllendalsveien 4
Medlem	Ingeborg Hansen	Møllendalsveien 4

Kontaktinformasjon styret

Styret kan nås på e-post lungegaarden@styrommet.no og gjennom appen Vibbo eller vibbo.no/lungegaarden.

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 som jevnlig blir oppdatert av styret. Vibbo er borettslagets offisielle kommunikasjonskanal.

Generelle opplysninger om Lungegaarden Borettslag

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

Lungegaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885234992, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

162 42 44

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lungegaarden Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid:**Møteaktivitet**

Det har i 2023 vært 9 styremøter, noen styredugnader og ett årsmøte. Varamedlemmer har vært innkalt til alle møter. Oppsummering av styrets viktigste saker og tiltak det siste året:

Fasade og vedlikehold

Vi ferdigstilte arbeidet med å tette tak med ny asfaltpapp etter lekkasje ned i 5. etasje. Nye betongheller ble lagt og nye møbler innkjøpt. Forsikringen dekket ikke dette siden det er et brukstak. Vi har også fikset to leiligheter med vannlekkasje, asfaltert hull på parkeringsplassen, markert nye parkeringsplasser og tettet hull for skadedyrinvasjon i kjelleren. Vi har også brukt mye tid på å planlegge for renovering av fasade med utskifting av vindu og dører i hele bygget. Vi engasjerte prosjektledere i OBOS prosjekt for å lede dette arbeidet videre.

Ventilasjonsanlegg

Vi innhentet tilbud fra fire leverandører i 2023 for utskifting av ventilasjonsanlegg. Etter samtale med prosjektleder i OBOS fikk vi råd om å se utskiftingen av ventilasjonsanlegget i sammenheng med søknad om midler fra Enova. Et nytt ventilasjonssystem vil kreve at alle leiligheter har rett ventilator (kjøkkenvifte) koblet på anlegget. Styret begynte kartleggingen av kjøkkenviftene i de ulike leilighetene. Eierne med feil ventilator vil få pålegg om å skifte den ut.

TV- og bredbånd

I 2023 gikk vi over til OBOS Open net som gav oss en fiberløsning og bedre nett. Dette ble innført iløpet av april. Beboere har fra den tid eget ansvar for ønsket tv-abonnement.

Elbil-lading

Elbil-anlegg for alle parkeringsplasser ble ferdigstilt. Løsningen er levert av Aneo mobility og alle beboere med elbil kan tegne et abonnement etter eget ønske. Vi søkte også om støtte til elbilparkering fra tilskuddsordningen til Bergen kommune. Tilskuddet på kr 125 273 ble innvilget i 2023.

OBOS-nøkkel og digital nøkkel til hjemmehjelp

Det er nå mulig å åpne alle inngangsdørene med OBOS-nøkkel. Det skjer via appen Unloc. Les mer om det i Vibbo. Vi har også opprettet e-lås-avtale for hjemmehjelpstjenesten i Bergen kommune.

Parkering

Bygget har 52 parkeringsplasser og rundt 40 plasser blir til enhver tid leid ut til beboere i bygget. I tillegg leies 15 plasser ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS i nabobygget på dagtid. Styret har fremdeles avtale med Vestpark for parkeringskontroll. Vi har markert parkeringsplasser på nytt, samt flyttet handicap-parkeringen mot inngang øst. Regler for gjesteparkering finnes på Vibbo.

HMS

I perioden har alle rutinemessige kontroller blitt gjennomført, inkludert brannsikkerhet, brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr, brannslukkeapparat, brannklokker og heiskontroll. Fremkommelighet og å påse at møbler/barnevogner/sykler/søppel/annet ikke er lagret i fellesområder er også et fokusområde som har jevnlig blitt kontrollert i løpet av perioden. Nye sensorer ble skiftet ut etter mange ugyldige brannalarmer natterstid. Det ble også satt inn ny sirene på takterassen. Viktig at alle setter seg inn i brannrutinene og vet hvordan en slår av en falsk brannalarm.

Dugnad

Det ble arrangert dugnad i juni med totalt deltakere fra 11 andeler. Parkeringsplassen ble kostet, bed luket og vi brukte god tid på å montere møbler på taket. Bossrommet og styreboden ble ryddet og vasket. Trær og busker ble kuttet, og det ble kjøpt inn nye planter og trær til blomsterbedet vårt på parkeringsplassen.

Økning i felleskostnadene

Med bakgrunn i omfattende reparasjonsarbeid og nytt lån det siste året, vedtok styret å øke felleskostnadene med 6 % fra 1.1.2023.

Diverse

- Styret har behandlet bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere
- Styret har vært disponibel for henvendelser for beboere/andelseiere og meglere

Tilskudd

- Styret søkte om å ta ut 85700 i oppsparte miljømidler i Obos til nye møbler og planter på taket.
- Borettslaget fikk kr 10 000 i Nabolagsmidler fra Sparebanken Vest for å pynte opp uteområdet.
- Borettslaget fikk innvilget søknad for elbil-parkingsanlegg fra Bergen kommune på kr 125 273.

Fremtidige planer:**Fasade**

Grunnet lekkasje og inntrenging av vann rundt vinduer, på begge langsiden, samt fuktighet i vegger i innvendig gang, planlegger styret vedlikehold av fasade i 2024 og 2025. Styret har, etter anbefalinger fra prosjektleder i Obos, vedtatt at vi må skifte ut alle vinder og dører i bygget, tette de bedre, male fasaden med riktig maling og, dersom kommunen godtar, kle inn bygget med kledning som tetter bedre enn i dag. Dette skjer i samarbeid med et arkitektfirma og må ses i sammenheng med en søknad til Enova.

Ventilasjonsanlegg

Styret har vedtatt at vi skal skifte ut ventilasjonsanlegget. Dette er et ventilasjonsanlegg med varmepumpeløsning som vil gi enda bedre energibesparelser. Noe ombygging av sykkelrom må påregnes. Prosjektet ses i sammenheng med søknaden til Enova.

Solcelleanlegg

Etter ekstraordinær generalforsamling fikk styret fullmakt til å gjennomføre investering i solcellepanelanlegg som en del av Enova – prosjektet. Dette gjør bare styret dersom det er formålstjenelig for søknaden for støtte, etter råd fra prosjektleder i Obos.

Bærekonstruksjon

Styret vil kartlegge status på bærestolpene til bygget som står i sjøvann i Store lungegaardsvann. Dette vil en, alt etter utfall, måtte behandle i fremtiden.

Lån og felleskostnader

Styret jobber med å skaffe et nytt lån på rundt 33 millioner kroner. Økning av månedlige felleskostnader må påregnes. Økning av felleskostnader blir beregnet ut ifra størrelsen på leiligheten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Når styret i november vedtok budsjettet, viste vi at vi måtte gjøre noe, men vi viste ikke omfanget, pris og hadde fullstendig oversikt over kostnadene på det vi måtte vedta. Vi har laget et nytt rehabiliteringsregnskap og styrer etter oppdaterte tall i budsjettet.

Energikostnader

Vi har tidvis hatt høyere energipriser i 2023 og forventer oss det samme i 2024. Vi forventer at nytt ventilasjonssystem vil ha en stor effekt på energibruk. Vi har også skiftet strømleverandør i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,5 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lungegaarden Borettslag.

Lån

Lungegaarden Borettslag har lån i Husbanken og Obos Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 202 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. På grunn av nytt lånopptak må vi øke felleskostnadene ytterligere. Samtlige eiere vil få informasjon om dette i god tid før det inntreffer.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1380358. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) av Husbanklånet. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.7 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2023	Rotteinvasjon i kjeller	Tettet rør og innganger for skadedyr.
2023	Lekkasjer rundt diverse vinduer	Lekkasjer rundt vinduer er fikset i to leiligheter.
2023	Parkeringsplass	Ny asfalt for å tette hull, markert nye parkeringsplasser, flyttet handicap-parkering.
2023	Elbil-lading	Inninstallert elbil-lading på alle 52 parkeringsplasser.
2023	Fiberinternett	Skaffet fibernett til alle andeler for raskere nett. Sluttet med felles TV-avtale.
2023	Installering av el-nøkkel	OBOS-nøkkel ble installert på alle ytterdører slik at de kan åpnes via app på telefon.
2022-2023	Renovasjon av taket	Taket, både terrasse og ubenyttet tak, er tettet med ny asfaltpapp, nye betongheller og nye møbler. Lekkasje i leilighet i 512 fikset i samme prosjekt.
2020 - 2020	Nytt porttelefonanlegg	Porttelefon i alle boliger er byttet ut, samt porttelefonavlen ved hovedinngangen
2020	Bytte til individuelle strømmålere	BKK er i gang med arbeidet med å bytte ut alle strømmålere til individuelle strømmålere i bygget.
2017 - 2017	Rehabilitering rør på tak og takterasse	Foring av taksluk, gjenstående arbeid etter tidligere rehabilitering
2016 - 2017	Reparasjoner på fasade sør og vest	Reparasjoner av sprekkdannelse i fasadene.
2016 - 2016	Nytt tak med beslag på tilbygg (trafo)	Taktekking på tilbygg, med tilhørende beslag. Lagt 100 mm isolasjonsdekke under. Nye takrenner og nedløp.
2016 - 2016	Utbedret brudd på vannledning	Brudd på privat vannledning til bygget i november. Det ble lagt nytt rør og montert ny stoppekran.
2015 - 2016	Fornyning av maskineri på heisene	Norsk Heiskontroll påpekte en del feil/mangler med lagets heiser. Det ble vedtatt å foreta en grundig fornying/utskifting av maskineriet på den minste heisen, da reservedeler var utgått på dato.
2014 - 2014	Oppussing av fasade mot nord	Hele fasaden mot Store Lungegårdsvannet ble i august pusset opp og malt.
2013 - 2016	Rehabilitering rør på tak og takterasser	Rehabilitering av innvendige rør for overflatevann på tak og takterasser. Rehabiliteringen er gjort med å bruke relining,

		en spesiell teknikk som gjør at en kan legge nytt plastrør inne i det eksisterende røret.
2013 - 2013	Utbedret brudd på vannledning til BRL	Brudd på privat vannledning til bygget ble utbedret etter pålegg fra Bergen Kommune (høst 2013)
2013 - 2013	Malt fasade syd	Fasadene mot syd ble malt.

LUNGEGAARDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 874 323	1 427 527	4 874 323	2 749 072
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 870 673	2 483 003	-341 275	2 921 875
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	4 932 509	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 315 317	-3 968 217	-3 252 000	-3 255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-677 859	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 748	-499	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 125 251	3 446 796	-3 593 275	-333 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 749 072	4 874 323	1 281 048	2 415 947

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 071 782	6 090 580
Kortsiktig gjeld	-1 322 710	-1 216 257
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 749 072	4 874 323

LUNGEGAARDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 668 911	4 344 075	4 232 988	4 809 888
Innkrevde felleskostnader	2	3 443 337	3 398 676	3 564 012	3 656 112
Avgiftspliktige inntekter	3	180 932	169 288	200 000	120 000
Andre inntekter	3	237 593	11 441	11 000	11 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 530 773	7 923 480	8 008 000	8 597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 628	-29 662	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 126	-210 125	-210 125	-210 125
Revisjonshonorar	6	-10 993	-10 528	-10 900	-11 500
Forretningsførerhonorar		-190 380	-183 060	-192 000	-202 000
Konsulenthonorar	7	-20 738	-51 190	-30 000	-15 000
Kontingenter		-18 600	-18 600	-18 600	-18 600
Drift og vedlikehold	8	-2 858 522	-1 729 831	-4 275 000	-695 000
Forsikringer		-221 412	-206 561	-210 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-992 216	-938 075	-835 000	-1 073 000
Energi/fyring		-349 146	-348 850	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 881	-473 190	-479 000	-231 000
Andre driftskostnader	10	-435 734	-329 485	-294 650	-424 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 651 374	-4 529 155	-6 885 275	-3 434 125
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 879 399	3 394 325	1 122 725	5 162 875
Innbetalt andel fellesgjeld		677 859	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 557 258	3 394 325	1 122 725	5 162 875
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 874	6 940	0	0
Finanskostnader	12	-1 708 459	-918 262	-1 464 000	-2 241 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 686 585	-911 322	-1 464 000	-2 241 000
ÅRSRESULTAT		1 870 673	2 483 003	-341 275	2 921 875
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 870 673	2 483 003		

LUNGEGAARDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygg m tomt	20	118 125 000	118 125 000
Miljøbankkonto, øremerket		57 133	100 203
SUM ANLEGGSMIDLER		118 182 133	118 225 203
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 965	139 505
Driftskonto OBOS-banken		4 045 732	5 950 290
Driftskonto OBOS-banken II		785	785
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 300	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 071 782	6 090 580
SUM EIENDELER		122 253 915	124 315 783
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Annen egenkapital	13	47 307 741	45 437 068
SUM EGENKAPITAL		47 317 041	45 446 368
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	49 944 578	53 937 754
Borettsinnskudd	15	23 615 700	23 615 700
Avsetning bomiljøtiltak	16	53 886	99 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 614 164	77 653 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 830	115 893
Skyldige offentlige avgifter	17	22 617	21 157
Påløpte renter		452 692	204 007
Påløpte avdrag		781 297	875 034
Annen kortsiktig gjeld	18	3 275	166
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 322 710	1 216 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 253 915	124 315 783
Pantstillelse	19	123 075 000	123 075 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, 22.04.2024			
Styret i Lungegaarden Borettslag			
Herdis Instefjord Moldøen /s/	Andreas Berggreen /s/	Rolf Endresen Opkvitne /s/	
Elin Beate Rand /s/	Luis Antonio Soto /s/		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 925 384
Kabel-TV	287 078
Parkeringsleie	153 000
Dugnad	111 600
Ekstra kjellerbod	7 350
Kapitalkostnader på IN-lån	4 672 020
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 109
Overført til kapitalkostnader	-4 668 911
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 484 412

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-41 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 443 337

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsplass	700
Miljøfond	85 700
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	2 000
Oppvaskmaskin	2 250
Tilskudd	135 273
Leie - Trafo/BKK	11 270
Parkeringsutleie (Avg.pl.)	180 932
SUM ANDRE INNTEKTER	418 525

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 628
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 628

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 126.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 993.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 169
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 569
SUM KONSULENTHONORAR	-20 738

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elcom AS	-10 580
Tak og Ventilasjon AS	-18 120
Petter Dahl Services AS	-2 267 105
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 295 805
Drift/vedlikehold bygninger	-99 876
Drift/vedlikehold VVS	-7 500
Drift/vedlikehold elektro	-27 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 869
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 495
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 345
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 964
Kostnader dugnader	-11 245
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 858 522

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-302 268
Vann- og avløpsavgift	-357 172
Renovasjonsavgift	-332 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-992 216

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-18 279
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 539
Diverse leiekostnader/leasing	-21 242
Driftsmateriell	-871
Lyspærer og sikringer	-2 524
Vaktmestertjenester	-75 414
Vakthold	-76 736
Renhold ved firmaer	-123 132
Snørydding	-74 250
Andre fremmede tjenester	-4 913
Kontor- og datarekvisita	-669
Andre kontorkostnader	-800
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-435 734

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 748
SUM FINANSINNTEKTER	21 874

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 455 479
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-252 777
Renter på leverandørgjeld	-203
SUM FINANSKOSTNADER	-1 708 459

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	44 123 928
Egenkapital fra IN tidligere år	5 547 914
Egenkapital fra IN 2023	677 859
Reduksjon EK fra IN	-3 041 960
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 307 741

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-4 932 509	
Nedbetalt tidligere	28 816	
Nedbetalt i år	101 885	
		-4 801 808

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2005	-94 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 918 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 213 432	
Nedbetalt tidligere, IN	5 547 914	
Nedbetalt i år, IN	677 859	
		-45 142 770

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-49 944 578
------------------------------------	--	--------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002 -23 615 700

SUM BORETTSINNSKUDD	-23 615 700
----------------------------	--------------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -53 886

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-53 886
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva. -22 617

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 617
---	----------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

IN-avregning -3 275

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 275
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 615 700
Pantelån	49 944 578
Påløpte avdrag	781 297
Beregnete IN-forpliktelser	3 183 813
TOTALT	77 525 388

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

Bygg m tomt	118 125 000
TOTALT	118 125 000

NOTE: 20**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003/2004 118 125 000

SUM BYGNINGER M TOMT	118 125 000
-----------------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.162/bnr.42-44

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

Til generalforsamlingen i Lungegaarden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lungegaarden Borettslag** som viser et overskudd på kr **1.870.673**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 23.04 2024

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Innstilling av kandidater

Følgende innstilling av kandidater er gjort av valgkomiteen bestående av Lisa-Marie Måseidvåg Selvik, Christian E. Fylkesnes og Ingeborg Hansen.

Styremedlemmer (2 år)

- Andreas Berggreen stiller til gjenvalg
- Luis Soto stiller til gjenvalg

Varamedlemmer (1 år om gangen)

- Anne Haugen stiller til gjenvalg
- Daniel Scwartz stiller til gjenvalg

Valgkomite

- Lisa-Marie Måseidvåg Selvik stiller til gjenvalg
- Navn – behov for ny
- Navn – behov for ny

Det er ikke meldt interesse fra andre kandidater.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 6172 Selskapsnavn: Lungegaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6172

Lungegaarden Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lungegaarden Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, VilVite, Thormøhlens gate 51, 5006 Bergen, Nash Auditorium.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon om vedlikehold

Lungegaarden borettslag har de siste årene hatt store utfordringer når det kommer til lekkasjer. Taket er fikset, men vi har ganske mange vinduer med vannskade, både mot parkeringsplassen og mot Store Lungegaardsvannet. Undersøkelser viser også skade i mur, ved terrasser i både 5. etg og 1. etg. Mange år med lekkasjer på samme skade, men hos ulike leiligheter, har ført til at forsikringsselskapet ikke lenger dekker utbedring av vannskader ved vindu. Styret har etter anbefalinger vedtatt at vi må bytte ut vinduer i hele bygget.

I tillegg har vi hatt store utfordringer med ventilasjonsanlegget som er utdatert og har et stort overforbruk på motorer. Det gjør at enkelte leiligheter har hatt store problemer med ventilasjonen i leilighetene sine. I enkelte leiligheter er det også gjort oppgraderinger av kjøkkenvifte med motor som overbelaster ventilasjonssystemet vårt og i tillegg fører til luktsmitte i andre leiligheter. Styret har vedtatt at vi må skifte ut ventilasjonssystem.

Styret har i løpet av 2022-23 analysert energiforbruk og sett etter mulige tiltak for å effektivisere energibruk. Denne kartleggingen har vi fått støtte til av Enova, og vi er nå kvalifiserte til å søke tilskuddsordning til borettslag for utbedring av tiltak vi har kartlagt i energibruk.

Styret har engasjert prosjektledere hos OBOS som har regnet ut hva som er de beste tiltakene vi kan gjøre i den situasjonen vi er i dag. Daniel Halvoresen fra OBOS kommer fysisk på møtet og informerer om prosessen videre mot et godt, tett hus med god ventilering, og hvilke konsekvenser det vil få for oss som bor her.

Møtet blir organisert først som informasjon angående nødvendig vedlikehold på bygget og deretter blir det ekstraordinær generalforsamling.

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. Investering i solcellepanel på taket i Lungegaarden

Med vennlig hilsen,
Styret i Lungegaarden Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Obos-rådgiver Tonje Aksnes er valgt.

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Investering i solcellepanel på taket i Lungegaarden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Lungegaarden ønsker at eiere av leiligheter i Lungegaarden borettslag tar stilling til om vi skal investere i solcellepanel på taket. Når det kommer til nye investeringer, står det i vedtektene at eierne må ta stilling til det, og en trenger to tredjedels flertall for å få gjennomslag. Alt av nødvendig vedlikehold av bygget, er styret sitt ansvar og trenger ikke et vedtak fra generalforsamlingen.

Styret har fått OBOS til å gjennomgå tre anbud fra tre ulike selskap og har fått anbefalinger om å gå for ett selskap, som er best utifra pris, ytelse og nedbetalingstid.

Årsakene til at styret ønsker å produsere egen strøm, er:

- Vi betaler mye for strøm og dette er det tiltaket som vil hjelpe oss mest med å dra ned utgifter på strøm.
- Vi søker Enova om støtte til borettslaget for energibesparelser, og tiltaket vil vesentlig hjelpe oss i å øke sjansen til å få mer støtte.
- Vi har et stort ubrukt tak som er klargjort for å produsere strøm.

Det finst en skala for energibehov som angir antall kilowatt-timer bygningen trenger per kvadratmeter for normalbruk. Denne skalaen går i et karaktersystem fra A (best) til G (dårligst). Beregninger fra OBOS viser at vi ligger på energimerke E per i dag. Med nytt ventilasjonssystem, utskiftninger av vinduer (på grunn av lekkasje) og solcellepanel, sier OBOS sine beregninger at vi kan komme oss i energimerket B. Det vil også gi oss muligheten til å ta opp grønne lån som kan gi oss billigere lån med bedre renter og betingelser. EU kom med nytt bygningsdirektiv fra 2023 som sier at alle boligbygg må oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og energiklasse D innen 2033. Alle bygninger skal vere nullutslippsbygg innen 2050 (energi klasse A).

Nøkkeltall på tilbudet anbefalt av OBOS:

- Pris inkl mva kr 687 639
- Serviceavtale: kr 1 428 - 4 257 pr mnd
- Årlig energiproduksjon på 35.098 kWh (borettslaget bruker til sammenligning rundt 230 000 kWh i året)
- Nedbetalingstid: 13 år
- Lønnsomhet: pris per kilowatttime: 0,59 kr/kwh

- Årlig CO2-reduksjon er 12 tonn
- Levetid 30 år

Bruken av strømmen vi produserer kommer til å gå til å dekke fellesutgifter. Overskuddstrøm vil eventuelt selges til markedet.

Styrets innstilling

Styret ønsker å investere i solcellepanel for å få ned utgiftene på energibruk, få muligheter til grønne lån og stå sterkere i konkurransen om å få tilbakebetaling fra Enova.

Forslag til vedtak

Lungegaarden borettslag vedtar å investere i solcellepanel.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 6172 Selskapsnavn: Lungegaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lungegaarden Borettslag

Møtedato: 13.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Vil Vite

Til stede: 23 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tonje Aksnes.

Møtet ble åpnet av Styreleder Herdis Moldøen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tonje Aksnes foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Elin Beate Rand foreslått, og som protokollvitne ble Anne Haugen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Investering i solcellepanel på taket i Lungegaarden

Styret i Lungegaarden ønsker at eiere av leiligheter i Lungegaarden borettslag tar stilling til om vi skal investere i solcellepanel på taket. Når det kommer til nye investeringer, står det i vedtektene at eierne må ta stilling til det, og en trenger to tredjedels flertall for å få gjennomslag. Alt av nødvendig vedlikehold av bygget, er styret sitt ansvar og trenger ikke et vedtak fra generalforsamlingen.

Styret har fått OBOS til å gjennomgå tre tilbud fra tre ulike selskap og har fått anbefalinger om å gå for ett selskap, som er best utifra pris, ytelse og nedbetalingstid. Årsakene til at styret ønsker å produsere egen strøm, er:

Vi betaler mye for strøm og dette er det tiltaket som vil hjelpe oss mest med å dra ned utgifter på strøm.



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.

Vi søker Enova om støtte til borettslaget for energibesparelser, og tiltaket vil vesentlig hjelpe oss i å øke sjansen til å få mer støtte.

Vi har et stort ubrukt tak som er klargjort for å produsere strøm. Det finst en skala for energibehov som angir antall kilowatt-timer bygningen trenger per kvadratmeter for normalbruk. Denne skalaen går i et karaktersystem fra A (best) til G (dårligst). Beregninger fra OBOS viser at vi ligger på energimerke E per i dag. Med nytt ventilasjonssystem, utskiftninger av vinduer (på grunn av lekkasje) og solcellepanel, sier OBOS sine beregninger at vi kan komme oss i energimerket B. Det vil også gi oss muligheten til å ta opp grønne lån som kan gi oss billigere lån med bedre renter og betingelser. EU kom med nytt bygningsdirektiv fra 2023 som sier at alle boligbygg må oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og energiklasse D innen 2033. Alle bygninger skal vere nullutslippsbygg innen 2050 (energi klasse A).

Nøkkeltall på tilbudet anbefalt av OBOS:

- Pris inkl mva kr 687 639
- Serviceavtale: kr 1 428 - 4 257 pr mnd
- Årlig energiproduksjon på 35.098 kWh (borettslaget bruker til sammenligning rundt 230 000 kWh i året)
- Nedbetalingstid: 13 år
- Lønnsomhet: pris per kilowatttime: 0,59 kr/kwh
- Årlig CO2-reduksjon er 12 tonn
- Levetid 30 år
- Bruken av strømmen vi produserer kommer til å gå til å dekke fellesutgifter. Overskuddstrøm vil eventuelt selges til markedet.

Ny informasjon:

1. **Forslag til vedtak:** Lungegaarden borettslag vedtar å investere i solcellepanel.
2. **Forslag til vedtak pga ny informasjon:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre investering i solcellepanelanlegg som en del av Enova – prosjektet.

Forslag til vedtak kommet i Generalforsamling:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre investering i solcellepanelanlegg som en del av Enova – prosjektet.

Vedtatt med 2/3 for, 4 imot.

Møtet ble hevet kl.: 1938. Protokollen signeres av

Møteleder Tonje Aksnes /s/
Protokollvitne Anne Haugen /s/

Fører av protokollen Elin Rand /s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Lungegaarden Borettslag

Organisasjonsnummer: 885234992

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Bara Eiendom, Inger Bang Lunds vei 4, 5059 Bergen (Kronstadparken).

Møterom: Cebelle 1 etg. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Tonje Aksnes, forretningsfører i OBOS, blir valgt som møteleder

Forslag til vedtak:

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

✓ 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 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.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som 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.

Styrets innstilling

Bork Johnsen og Zhenina Miteva er valgt som protokollvitner

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Elin Beate Rand foreslått. Protokollvitner velges i møtet. Bork Sørbo Johnsen og Zhenina Miteva velges som protokollvitner.

✓ 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125. Dette beløpet har stått i ro og ikke vært indeksregulert de siste to årene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 210 125.
✓ Vedtatt.

7. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145080,-

Fremmet av: Zhenina Plamenova Miteva

Lungegaarden borettslag har i flere år lagt langt over gjennomsnittet for styregodtgjørelse. For å dekke inn noen av de kommende utgifter, som oppussing av fasaden og utskiftninger av alle vinduene, foreslår jeg at man endrer styrehonoraret. Et styre bevilges i gjennomsnitt 1560kr pr leilighet i borettslag med 81-250 leiligheter. I vårt borettslag blir det 1560kr*93 leiligheter= 145 080kr.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør utøves måtehold når det gjelder styrehonorar. Det er grunnen til at beløpet har stått uendret i flere år, siden årsmøtet i 2021, og uten at det er blitt prisindeksert. Honoraret bør også ses i sammenheng med det arbeidet som er gjort det siste året, og de store investeringene har medført og vil medføre betraktelig merarbeid på styret. Dette er ikke året å gå ned i honorar for styremedlemmer som gjør en innsats for oss alle.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

8. Innføring av trivselskomite og at det bevilges penger av styret til dette.

Fremmet av: Zhenina Plamenova Miteva

Trivselskomiteen og deres ansvar.

Instruks for trivsels komiteen.

Borettslaget skal ha en trivselskomiteen bestående av maks 4 medlemmer. Trivselskomiteen bør så langt det er mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret og/eller valgkomiteen kan ikke velges inn i trivselskomiteen.

Trivselskomiteen skal velges av generalforsamlingen.

Trivselskomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

Ved frafall i valgperioden, finner trivselskomiteen eventuelt selv et nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

Trivselskomiteens funksjon vil være å jobbe for inkludering, engasjement og trivsel i borettslaget. Trivselskomiteen sin oppgave vil i hovedsak være å arrangere sosiale sammenkomster gjennom året.

Trivselskomiteen bevilges kroner 5000,- i året som skal brukes til sosiale arrangementer for beboere i borettslaget.

Trivselskomiteen lager eget budsjett og rapporterer til styret.

Styret kan gjøre en årlig vurdering på hvor mye som skal bevilges basert på trivselskomiteens behov.

Styrets innstilling

Styret har ingenting imot trivsel. Om noen ønsker å gå sammen om å gjøre noe, kan de skissere en ide til styret med budsjett, så kan gode ideer få bevilget midler fra styret. Det trengs ingen komite for det.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet og har følgende vedlagte innstilling til valg for nytt styret. Styret ønsker å videreføre bruk av valgkomite og oppfordrer at flere stiller til valg på årsmøtet.

Innstilling

Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Berggreen
Luis Soto

Følgende stilte til valg:
Andreas Berggreen
Luis Soto

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Haugen
Daniel Schwarz

Følgende stilte til valg:

Anne Haugen
Daniel Schwarz

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Bork Sørbø Johnsen

Zhenina Miteva

Lisa-Marie Måseidvåg Selvik

Følgende stilte til valg:

Bork Sørbø Johnsen

Zhenina Miteva

Lisa-Marie Måseidvåg Selvik

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Viktig å velge sittende styremedlemmer for å representere oss.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Herdis Moldøen

Følgende stilte til valg:

Herdis Moldøen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Elin Beate Rand

Følgende stilte til valg:

Elin Beate Rand

Signert av:

Tonje Aksnes /s/

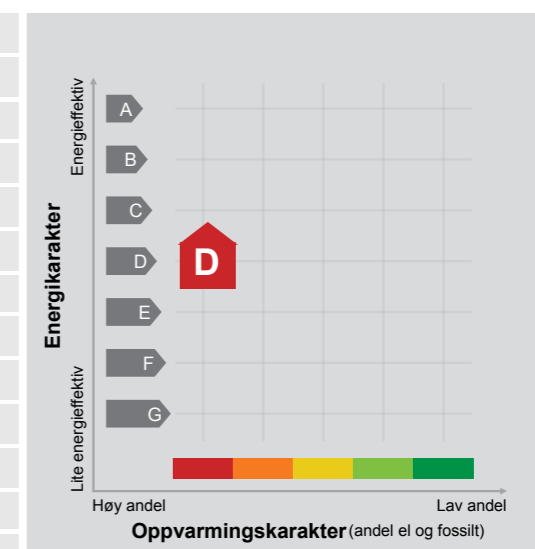
Elin Beate Rand /s/

Bork Sørbø Johnsen /s/

Zhenina Plamenova Miteva /s/

ENERGIATTEST

Adresse	Møllendalsveien 4
Postnummer	5009
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139255216
Bruksenhetsnummer	H0420
Merkenummer	0a982e5d-2538-44f5-8a84-5ac8d16fdcdb
Dato	06.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

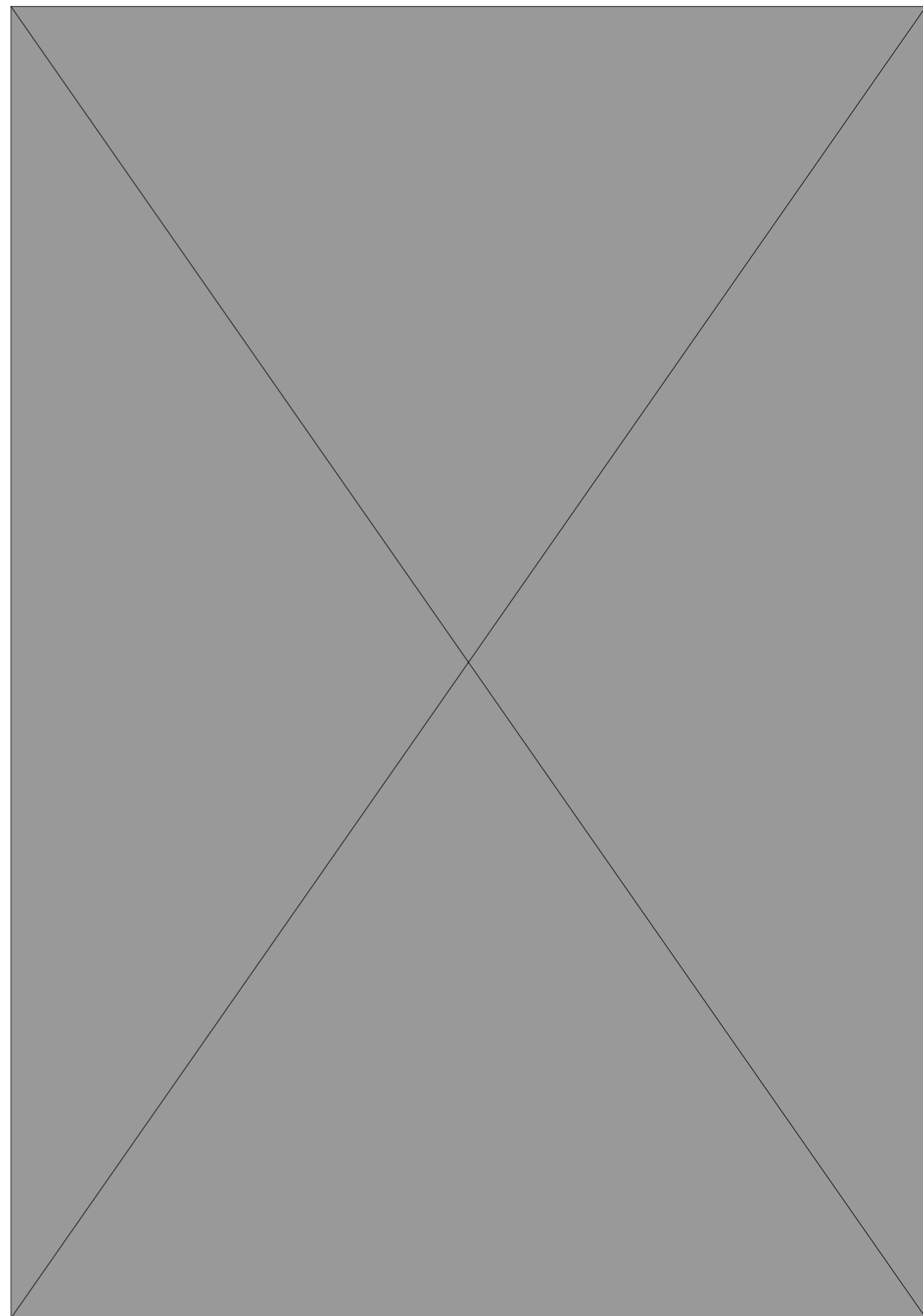
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

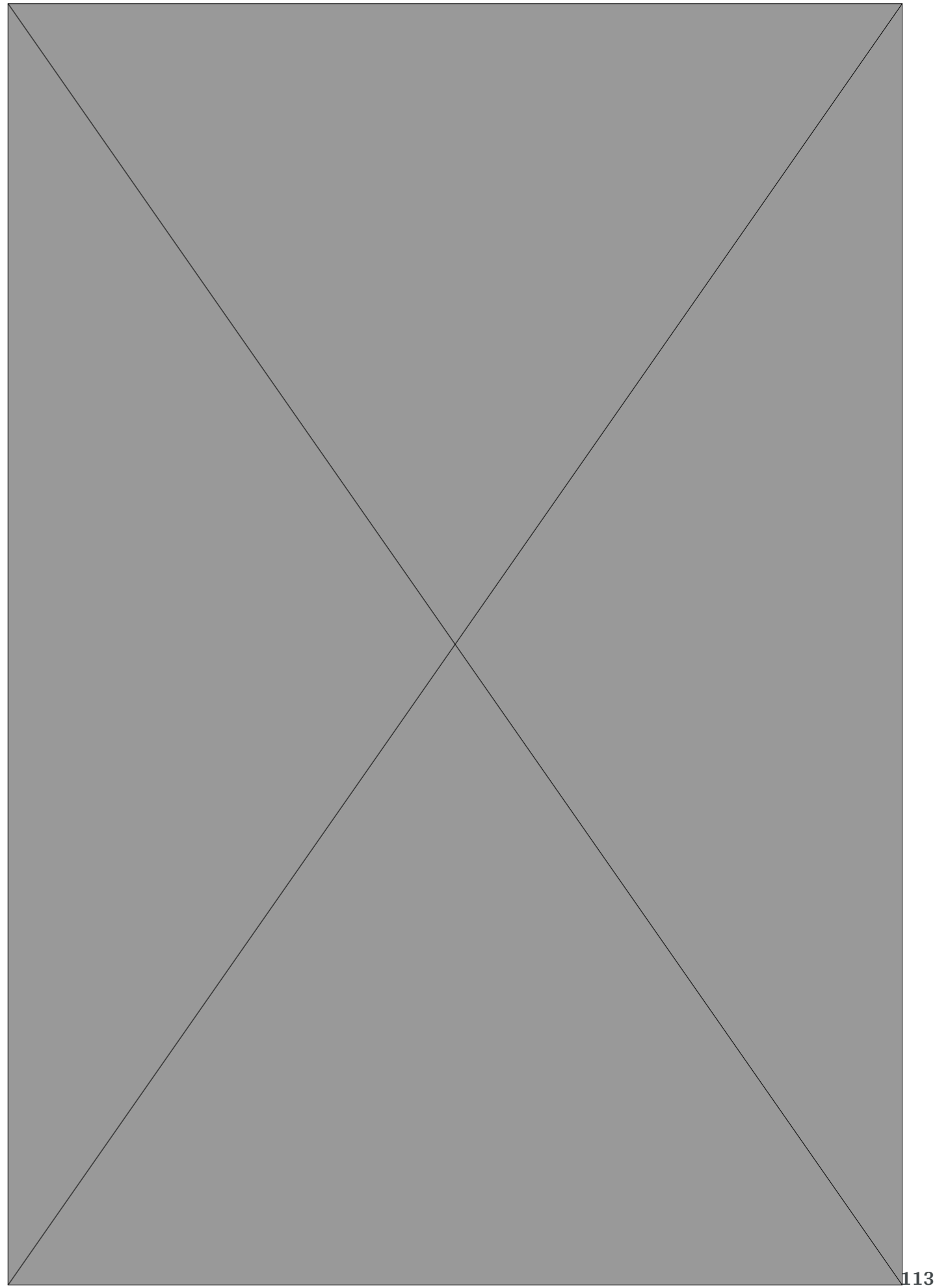
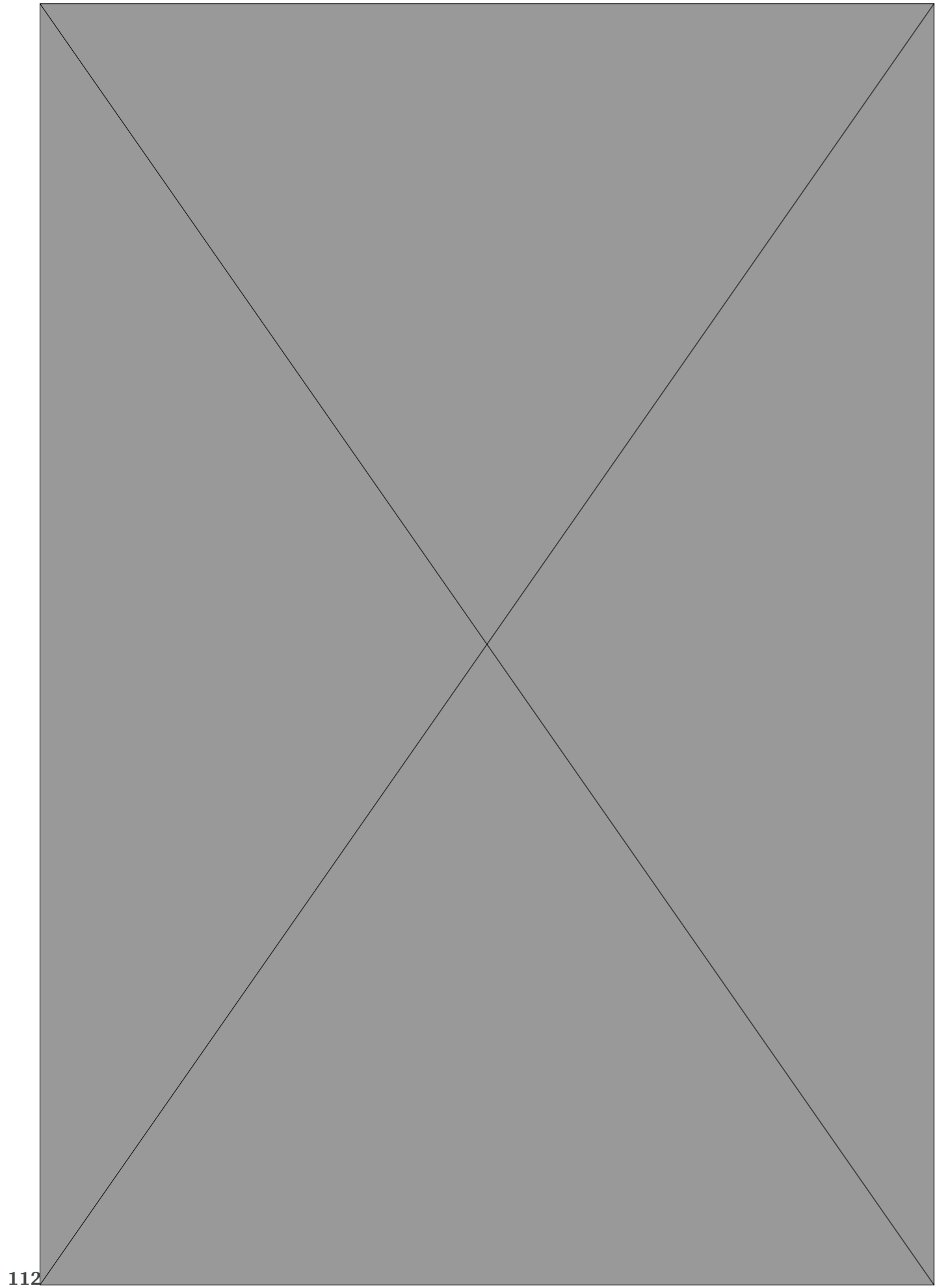
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





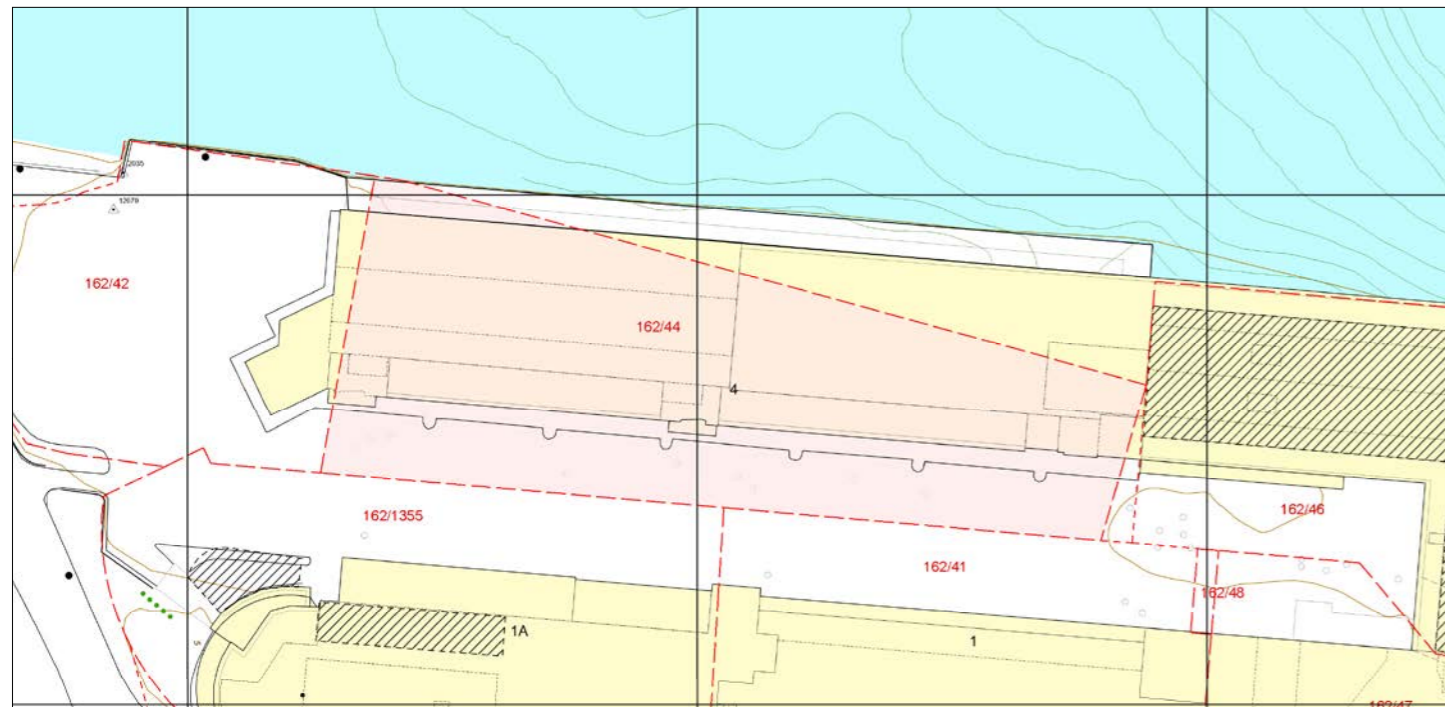


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/44/0/0
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN



— Eiendomsgrense - sikker Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	■ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⊗ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Møllendalsveien 4
5009 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre