

Æ

Møllendalsbakke n1

5009 Bergen · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	181

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Møllendalsbakken 1, 5009 BERGEN, Etasje: 5

MATRIKSEL

Gnr. 163 Bnr. 28 Snr. 54 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 113 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 108 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2009

TOMT

Eiet tomt 3412 kvm

PRISANTYDNING

7 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 13.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,-))

kr 188 490,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 678 490,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 687 740,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 500,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 25 079 pr. år

EIER

Eli Ertresvaag Solveig Espeland Ertresvaag

Beskrivelse

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er mulig å skaffe garasje plass i lukket garasjeanlegg. Disse har vært leid ut tidligere for mellom 1.000,- og 2.000,-. Det kan også kjøpes garasje plass av andre seksjonseiere direkte.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Møllendal!

Leiligheten ligger i en av Bergens nye bydeler, som til tross for den raske utviklingen allerede har fått et ansikt og en fin personlighet. Bygningene rundt er fra forskjellige tidsepoker med forskjellige historier, og alle folkene og de nye aktivitetene og en merkbart kreativitet gir en god stemning. Folk man treffer utenfor er travle, men smilende og imøtekommende.

Liker du å holde deg i aktivitet er mulighetene i området mange og dørstokkmila kort. Dersom du vil ta deg en kjøpp joggetur er det bare å snøre på seg joggeskoene og sette på tur rundt Store Lungegårdsvannet. Søker du en mer utfordrende tur er veien kort til både Fløyen, Ulriken og Løvstakken. Alle disse toppene burde bestiges, utsikten over verdens vakreste by er spektakulær. På veien rundt Store Lungegårdsvannet ligger ADO-arena, og i området finner du både Krohnsminde og Møhlenpris idrettsplass. Foretrekker du å trene innendørs ligger Stamina HOT på Danmarks plass, SATS Bergen på Nygård, SiB treningssenter i Årstadveien, og Bergen klatreklubb's buldrevveg i Kalfarveien.

Nærmeste dagligvarebutikk er søndagsåpne Bunnpris som ligger rett ved siden av, hvor det også er post i butikk. Du finner både apotek og tannlege i området. For vinmonopol, shopping, restauranter og turområder ligger Bergen sentrum like i nærheten. Utover de nevnte fasilitetene byr Danmarks plass på Ellie, Bien Snackbar og Peppes Pizza. I Kalfaret brygghus er det duket for ølsmaking, og Møllendal Fetevare ordner søndagslunsjen. Vil du ta deg en vaffel, eller spise et fantastisk, kortreist måltid og samtidig nyte verdens beste utsikt, tar du Ulriksbanen 11 minutter unna opp til restauranten Ulriken643. Er du interessert i kunst og kultur, finner du flere store, velrenomerte gallerier, musikkstudio og performansscener i umiddelbar nærhet.

Like ned bakken ved vannet er det også bygget en ny

samlingsplass med en ny, flott badebrygge i tre der du kan bade og sole deg på fine dager, og når Lungegårdsparken blir tilbakestillt etter bybanebygging, vil det bli en fin park og flere bademuligheter langs vannet.

For studenten er dette området helt ideelt. Innen gangavstand finner du blant annet Høgskolen på Vestlandet (HVL), Det medisinsk-odontologiske fakultet ved Haukeland sykehus, Kunstsolen i Bergen, Vitenskapelig høgskole og ikke minst Fakultet for kunst, musikk og design. Sistnevnte finner du to dører nedenfor. Her er det muligheter for å delta på interessante konferanser og foredrag, utstillinger eller konserter. En kan benytte det fantastiske flotte biblioteket eller den hyggelige student kaféen med salg av kaffe, salater og rimelige middagsretter.

I sentrum finner du mange institusjoner for høyere utdanning. Her ligger blant annet Handelshøyskolen BI Bergen, som er den største av BI sine høyskoler utenfor Oslo. I sentrumsområdet ligger også UIBs fakulteter for humanistiske fag, juridiske fag, psykologiske fag og matematisk-naturvitenskapelige fag, samt det samfunnsvitenskapelige fakultet.

Ønsker du å spasere til sentrum av Bergen tar denne turen deg cirka 25 minutter. På en regnværsdag er det fint å vite at bussen stopper like ved og denne tar deg til sentrum på kort tid. Nærmeste busstopp ligger 100m unna, der man kan ta buss mellom Bergen busstasjon og Lagunen senter, ta en buss via Loddefjord senter til Storavatnet terminal, og buss til enten Oasen shoppingssenter eller direkte til Lægdene for en fjelltur.

Bybanestopp til Fyllingsdalen via Haukeland er åpnet i Fløen, noen korte minutter unna.

TOMT

Eiet tomt, 3412 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

5.etg: 108 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

5.etg: Entré, 2 bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod, vaskerom, garderobe.

Den innvendige boden er på ca. 1,8 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en bod i 2.etg på ca. 5 kvm BRA-e.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

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

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Bad 1 Sluk, membran og tettesjikt: Membran/tettesjikt er over 10 år gammel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Mansjett i sluk har sprukket, dermed stor fare utetteheter i overgang mellom sluk, betong og membran. Avviket kan forsøkes utbedret av spesialfirma, men det kan ikke utelukkes at membranen er så skadet at hele badet må tas. Prisestimat er basert på evt. lokal utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Balkong.
- Innvendige dører.
- Overflater gulv - vaskerom.
- Sluk, membran og tettesjikt - vaskerom.
- Overflater gulv - bad 1.
- Sanitærutstyr og innredning - bad 1.
- Overflater gulv - bad 2.
- Sanitærutstyr og innredning - bad 2.
- Elektrisk anlegg.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Møllendalsbakken 1. Dette er en stor og innholdsrik leilighet beliggende i et svært populært og stadig voksende område! Leiligheten har ellers en meget funksjonell planløsning og kan skilte med 2 gode soverom, romslig entré, 2 bad, vaskerom, stue, kjøkken og en fantastisk balkong.

Entré |

Velkommen inn! Det første som møter deg er en romslig entré

og gang på til sammen 16 kvm. Her har du god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i skyvedørgarderoben. Skyvedørgarderoben er for øvrig levert av HTH. Fra entreen er det også direkte tilgang til en praktisk, innvendig bod.

Stue/kjøkken |

Vi beveger oss videre inn til stuen, som måler hele 39 kvm. Rommets gode størrelse og funksjonelle utforming gjør at du enkelt kan innrede i ulike soner. Her har du med andre ord god plass til stort spisebord, tv/media-sone og kaffe-stue. De store og mange vindusflatene gir et flott lysinnslipp og en god og luftig romfølelse. Alt-i alt er dette et svært herlig rom å oppholde seg i. Fra stue er det utgang til en balkong (18 kvm) med god plass til å innrede med enkle utemøbler. På varme sommerdager vil balkongen fungere som en helt naturlig del av stuen. Her kommer dere garantert til å tilbringe mye tid! Bygget har også en stor og flott takterrasse med en lekker utsikt over byen.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen og består av innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer som inkluderer stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. Innredningen er levert av kvalitetsleverandøren HTH.

Bad og vaskerom |

Leiligheten har to fullverdige bad og et separat vaskerom. Badene ligger praktisk plassert i leiligheten med enkel tilkomst til og fra soverommene. Begge bad har vannbåren gulvvarme og er ellers innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnise med glassvegg/badekar med dusj.

Soverom |

Leiligheten har to trivelige soverom på 12,5 kvm og 10,4 kvm. Begge rommene har plass til dobbeltseng, nattbord og en romslig garderobeløsning. Hovedsoverommet har egen tilgang til bad gjennom romslig walk-in garderobe samt fransk balkong.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 05.10.2009 vedrørende nybygg bolig.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via gass og sentralvarme.

- Vannbåren gulvvarme på bad.
- Radiatorovner i stue og på soverom.
- Gasspeis i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 25 079 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 10.102 pr.år i 2023 ifølge Bergen kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 500,- pr.mnd.

Fordeling:

Felleskostnader: kr 3.968,-

Altibox: kr 532,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde sameiet følgende tall:
- Underskudd kr 199 437,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisennummer: 8730335

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 655 633,- Som sekundærbolig Kr. 6 291 406,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Møllehagen, Orgnr: 993563188

FORRETNINGSFØRER

Obos.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i sameiet, kan bruker av en seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, ref. sameiets vedtekter.

DIVERSE

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

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

Den gamle barkemøllen, "Møllehuset" er fint restaurert og eies idag av sameiet. Lokalet kan leies billig av beboere i sameiet (300,-) og huset to store forsamlingslokaler, toalett og garderobe. Bygget kan huse opp mot 30 personer og passer perfekt for selskaper og sosiale sammenkomster. Se informasjon nederst på nettsiden: mollehagensameie.no.

Styret er i dialog med Tryg (sameiets forsikring) vedr. gjestebad i leiligheten. Tryg vil sende takstmann for å evaluere om skaden er noe de vil dekke. Om Tryg ikke dekker skaden vil selger selv fikse den lokale feilen før overtagelse.

Sameiet har god sykkelparkeing i fellesarealer.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Erklæring tinglyst 08.12.2008 med dagboknr 988452-1 vedrørende seksjonering.
Sameiebrøk: 1078/43649

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette sin egen seksjon. Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med bortleie. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn, jf § 5 i sameiets vedtekter.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge

Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig/forretning ifølge Bergen kommune. Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune. For utfyllende informasjon om reguleringsbestemmelser med mer, se komplett salgsoppgave.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 10920400

Plannavn: BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1

Status: Endelig vedtatt

Saksnr: 200113706

Dekningsgrad: 88,8 %

PlanID: 19410000

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

Status: Endelig vedtatt

Saksnr: 200710908

Dekningsgrad: 4,7 %

PlanID: 64040000

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

Status: Endelig vedtatt

Saksnr: 201423440

Dekningsgrad: 3,6 %

PlanID: 19530000

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

Status: Endelig vedtatt

Saksnr: 202220534

Dekningsgrad: 2,9 %

Reguleringsplaner under arbeid

Plannavn: Bergenhus Gnr 163 Bnr 7 m.fl. Møllendal vest - Grønneviksøren. Endring av plan 19530000

Saksnr: 202220534

Dekningsgrad: 3,9 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 75,9 %

PlanID: 65270000

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: 24,1 %

Hensynssoner i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssoenenavn: H390_2 og H320_3

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone og Flomsone fra reguleringsplan

Dekningsgrad: 100,0 % og 4,1 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 163/15

Bygningsnr: 23576147-2 og 301223864

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Annen forretningsbygning og Annen kontorbygning

Status: Rammetillatelse

Dato: 05.07.2023

Saksnr: 202311840

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,-))

kr 188 490,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 678 490,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 687 740,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,5%

Tilrettelegging: 14 990,-

Grunnpakke: 14 990,-

Markedspakke: 26 990,-

Oppgjørshonorar: 7 990,-

Visningshonorar: 3 490,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

81-24-0273

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper

regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbacken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner Simon Aasen

SAKSBEHANDLERE

Simon Aasen
EIE Bergen Sentrum
Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mob: 41 62 42 74 / E-post: saa@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

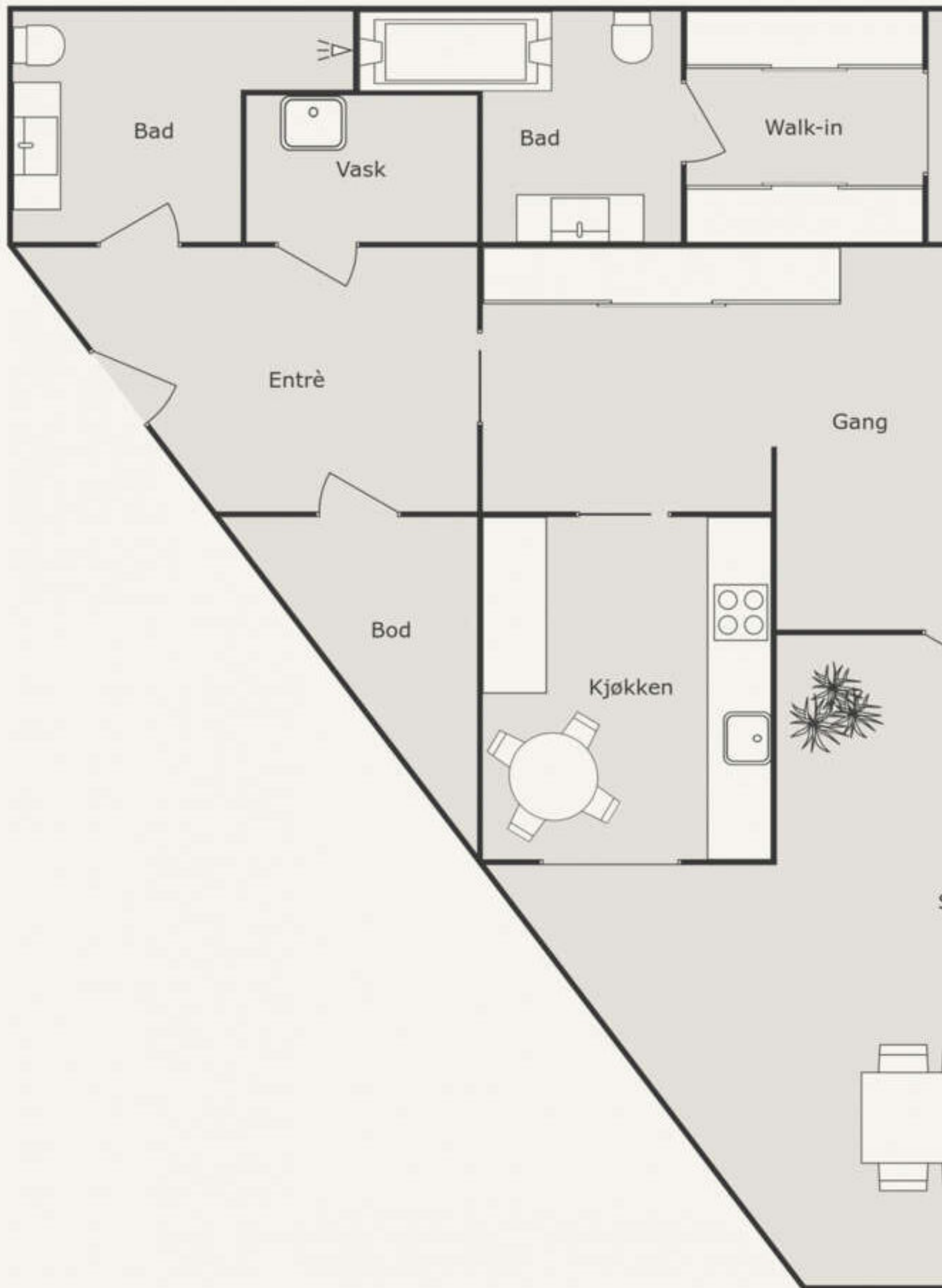






























































































































































MØLLENDAL
- FÆTTERE -

MØLLENDAL
- FÆTTERE -

TE
7663



MAN-FRE 8-23 LØR 8-22 SØN 8-23

MAN-FRE
8-23
LØR
8-22
SØN
8-23
BUNNPRIS

BUNNPRIS BUNNPRIS BUNNPRIS

← PARKERING P



BUNNPRIS

posten

posten

No parking



IKK TIL
Lasterbiler
for og pålastning
støtt for
24

Øvrig tid

← P

← PARKERING P

← P

SOVING







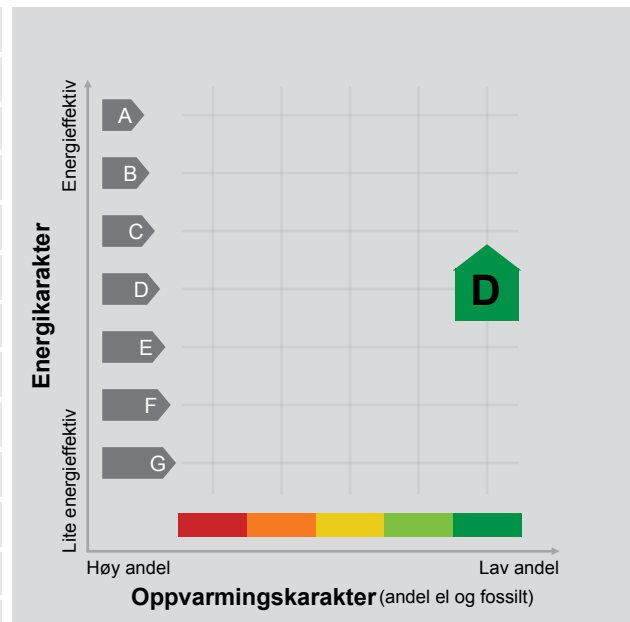


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Møllendalsbakken 1
Postnummer	5009
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23669668
Bruksenhetsnummer	H0508
Merkenummer	1cb93c19-1a9e-4abe-8fae-8b8398b458ab
Dato	07.05.2024



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107.8
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Møllendalsbakken 1
Postnummer: 5009
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0508
Dato: 07.05.2024 13:57:18
Energimerkenummer: 1cb93c19-1a9e-4abe-8fae-8b8398b458ab

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 163
Bruksnummer: 28
Seksjonsnummer: 54
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23669668

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tilstandsrapport

📍 Møllendalsbakken 1, 5009 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 163, bnr. 28, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 13739-2626

Referansenummer: TS5801

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



TAKSTKONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms eierleilighet.

Beliggende i 5. etasje.

Oppført i 2009.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Rombeskrivelse:

Entré (4,3 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (3,9 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett,

baderomsinnredning og dusjnische m/glassvegg.

Vaskerom (2 kvm):

Rommet er helfliset og har en slett malt himling.

Inneholder: Skyllekar, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap.

Bod (1,8 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,5 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Garderobe (5 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (4,3 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett,

baderomsinnredning og badekar m/dusj.

Soverom 2 (10,4 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkken (8,1 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for kjøleskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Ventilator.

- Oppvaskmaskin.

Stue (39 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming:

Oppvarming via gass og sentralvarme.

- Vannbåren gulvvarme på bad.

- Radiatorovner i stue og på soverom.

- Gasspeis i stue.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Balkong.

- Innvendige dører.

- Overflater gulv - vaskerom.

- Sluk, membran og tettesjikt - vaskerom.

- Overflater gulv - bad 1.

- Sanitærutstyr og innredning - bad 1.

- Overflater gulv - bad 2.

- Sanitærutstyr og innredning - bad 2.

- Elektrisk anlegg.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 3:

- Sluk, membran og tettesjikt - bad 1.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

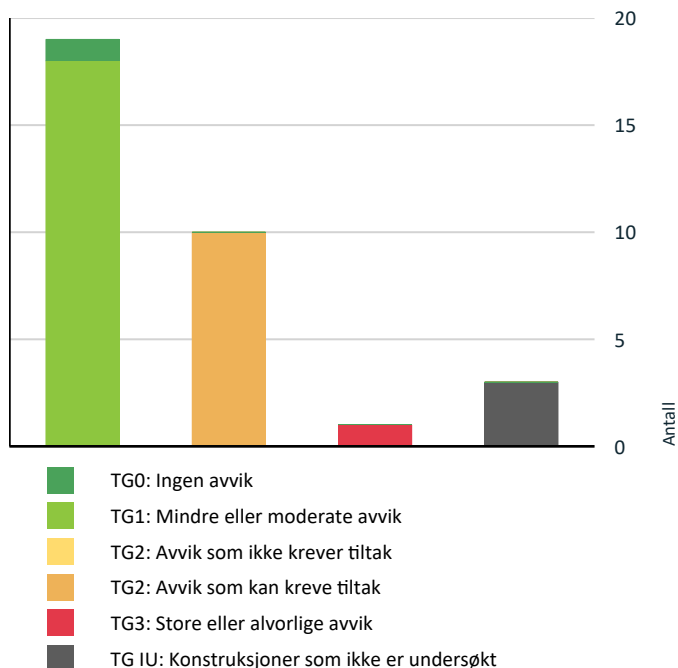
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

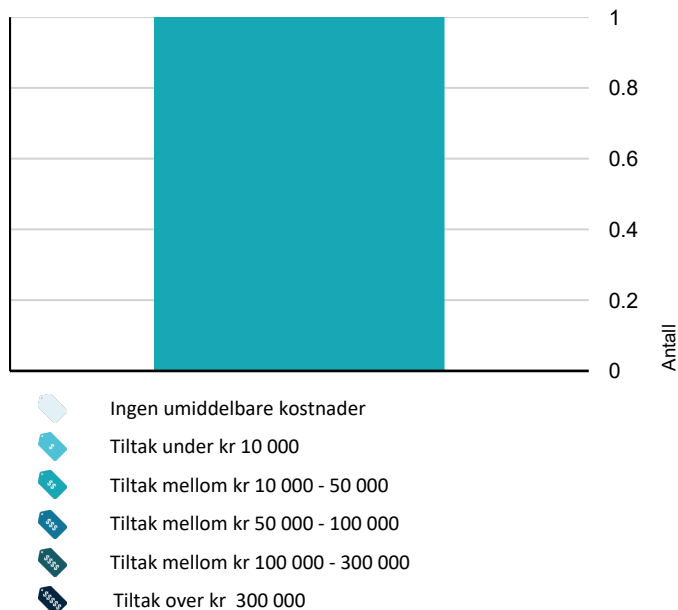
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (Ei30/Rw40db).

TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 18 kvm.

Mrk.:

Underliggende tekking er ikke undersøkt, TG satt iht. Alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del bom (hulrom) under fliser også noen løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og utbedring bør utføres.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Entré (4,3 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (1,8 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,5 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Garderobe (5 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (10,4 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (kvm):

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Slette lettdører og karmen av tre.

Foringer og listverk av MDF.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foringer og listverk er på flere dører fuktskadet i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om avviket skal lukkes så må lister og noenplasser foringer skiftes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Areal: 4,3 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar m/dusj.

Alder er ikke kjent, men antatt fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall under badekar er ikke kontrollert.
- 10 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. Krav og lokalt lite.
Bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom ved bruk.

5. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

5. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktutsatte våtsoner vender mot nabo, bad og vaskerom, hulltaking med fuktmållinger kan dermed ikke utføres fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 1

Generell

Areal: 3,9 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnise m/glassvegg.

Alder er ikke kjent, men antatt fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 10 - 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.
- Gulv utenfor dusjnise er tilnærmet flatt.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. Krav og lokalt lite.

Bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom ved bruk.

5. ETASJE > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Mansjett i sluk har sprukket, dermed stor fare utetteheter i overgang mellom sluk, betong og membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Avviket kan forsøkes utbedret av spesialfirma, men det kan ikke utelukkes at membranen er så skadet at hele badet må tas.

Prisestimat er basert på evt. lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

5. ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

5. ETASJE > BAD 1

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktutsatte våtsoner vender mot nabo, bad og vaskerom, hulltaking med fuktmållinger kan dermed ikke utføres fra tilstøtende rom.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 2 kvm.
Rommet er helfliset og har en slett malt himling.

Inneholder: Skyllekar, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap.

Vaskerommet er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

5. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 0 - 5 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

5. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

5. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktutsatte våtsoner vender mot bad og nabo.

Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Areal: 8,1 kvm.

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for kjøleskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Flexit ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming via gass og sentralvarme.

- Vannbåren gulvvarme på bad.
- Radiatorovner i stue og på soverom.
- Gasspeis i stue.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

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

Avvik:
- Samsvarserklæring er ikke fremvist på befaring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009 Ny bolig installasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Martin Prestegård AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	108			108	18		108
SUM	108				18		108
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad 1, Entré, Bod, Vaskerom, Gang, Soverom 1, Garderobe, Bad 2, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 4,3 kvm.
- Bad 1: 3,9 kvm.
- Vaskerom: 2 kvm.
- Bod: 1,8 kvm.
- Gang: 12 kvm.
- Soverom 1: 12,5 kvm.
- Garderobe: 5 kvm.
- Bad 2: 4,3 kvm.
- Soverom 2: 10,4 kvm.
- Stue: 39 kvm.
- Kjøkken: 8 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	105	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Eli Ertresvaag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	28	0	54	3412 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Møllendalsbakken 1

Hjemmelshaver

Ertresvaag Egil

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	13.05.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	13.05.2024	Dødsbo.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Statens Kartverk	13.05.2024		Ingen	0	Nei
Infoland.no	13.05.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Kunde	13.05.2024	K har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS5801>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240273		
Adresse	Møllendalsbakken 1				
Postnr.	5009	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Egil Ertresvaag		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Egil Ertresvaag		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	8730335		
Selger 1 Fornavn	Eli	Etternavn	Ertresvaag		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Jevnlig kontroll av ventilasjonssystem, i regi av sameiet
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/05/2024 08:44:22 (EES-versjon: 2)

Husordensregler for Sameiet Møllehagen

§ 1 Formål

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

§ 2 Sameiers plikt

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

§ 3 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Navneskilt til sentral ringeklokke og postkasser skal bestilles via vaktmester.

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

§ 4 Boder

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

§ 5 Indre orden

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

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

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

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

§ 6 Nattero m.v.

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

§ 7 Parkering

Parkering foretas på egne plasser i sameiet.

§ 8 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass

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

§ 9 Styrets adgang til besiktigelse

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

§ 10 Utfyllende husordensregler

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

§ 11 Overtredelse av husordensreglene

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

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

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

§ 12 Ikrafttredelse og endring

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2177

Sameiet Møllehagen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Møllehagen

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Møllehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Møllehagen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 132 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for møllehusforvalter foreslås satt til kr 5300

Forslag til vedtak

Møllehusforvalters godtgjørelse settes til kr 5300

Sak 8

Endre § 1 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Ny vedtekt §1.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Møllehagen

Sameiet består av 71 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

163 28

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

Sameiet Møllehagen har ansatt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Årsmelding for Sameiet Møllehagen 2023

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

Ansvarlig Møllehuset: Mardon Åvitsland

Antall styremøter: 11

Antall dugnader: 2

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

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

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

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

Det er oppdaget mindre lekkasje på noen av de automatiske målerne av vann/varme. Styret har reklamert til installatør, og de vil følge opp mot den enkelte seksjonseier. Det søkes å kombinere dette arbeidet med nevnte kontroll av blandebatterier.

Forøvrig opplyses at iflg. §32 i Eierseksjonsloven, har alle seksjonseiere selv ansvar for eget vannskap, inkl. vedlikehold av dette. Dette gjelder også rør, ledninger og sikringssskap i leilighetene. Denne lekkasjekontrollen vil imidlertid bli utført som en reklamasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret, 14.03.24

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Møllehagen.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Møllehagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

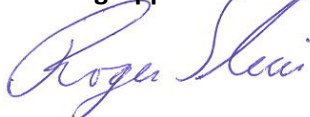
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 12/03-24

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Bergen, 11.03.2024
 Styret i Sameiet Møllehagen

Alf Bøen /S/

Jens Kvarekvål /S/

John Sandal /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 132
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 700
Påløpte feriepenger	-9 314
Arbeidsgiveravgift	-30 054
Yrkesskadeforsikring	-348
SUM PERSONALKOSTNADER	-113 548

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 038
Andre konsulenthonorarer	-4 375
SUM KONSULENTHONORAR	-57 881

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-722 801
Drift/vedlikehold VVS	-67 903
Drift/vedlikehold elektro	-22 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-258 790
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 611
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 807
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 070
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 671
Kostnader dugnader	-3 589
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 256 158

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-498
SUM FINANSKOSTNADER	-498

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Beholdning gass	34 684
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	34 684

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 314
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 314

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

§ 1 Navn

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 2177 Selskapsnavn: Sameiet Møllehagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Møllehagen

Organisasjonsnummer: 993563188

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Silje Borthen

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for 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. Jens Kvarekvål ble valgt til å føre protokoll og Nils Kristian Skiple valgt til protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Velges på årsmøte

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 132 000

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse for møllehusforvalter foreslås satt til kr 5300

Forslag til vedtak:

Møllehusforvalters godtgjørelse settes til kr 5300

✓ Vedtatt.

8. Endre § 1 i vedtektene

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Alf Bøen

Styreleder ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Alf Bøen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jens Kvarekvål

John Sandal

Styremedlemmer ble valgt for 1 år

Følgende stilte til valg:

Jens Kvarekvål

John Sandal

Protokollen er signert av

Møteleder: Silje Borthen /S/

Fører av protokollen: Jens Kvarekvål /S/

Protokollvitne: Nils Kristian Skiple /S/

VEDTEKTER

For

SAMEIET

Møllehagen

GNR. 163 BNR. 28 I BERGEN KOMMUNE

Innholdsfortegnelse:

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

§ 1 Navn

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

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

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

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

§ 2 Formål

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

§ 3 Bruksrett

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

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

§ 4 Anvendelse

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

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

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

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

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

§ 6 Utleie

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

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

§ 7 Ansvar for eierseksjonssameiets forpliktelser

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

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

§ 8 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Mislighold

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

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

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

§ 10 Sikkerhet

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

§ 11 Forsikringer

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

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

§ 12 Sameiermøtet

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

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

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

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

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

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

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

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

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

§ 14 Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

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

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

§ 15 Styret

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

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

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

§ 16 Oppløsning

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

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Bergen, 05.04.2018

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005201/vwdjqfllwk>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no