

Møllendalsveien 65A



Velkommen til

Møllendalsveien 65A



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Møllendal

Lekker 3-roms hjørneleilighet med 8,4m² solrik balkong! Garasjeplass og heis. Bo i et av Bergens mest attraktive områder

Prisantydning	5 790 000,-
Omkostninger	146 100,-
Totalpris	5 936 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 148,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no


AFÉ MUNCK





Kort fortalt

Bosett deg med en av Bergens fineste beliggenheter - nær sjø, fjell og Bergen sentrum. Leiligheten har svært god planløsning og heisadkomst - passende alle livsfaser. På balkongen kan du nyte varme sommerdager.

- Herlig balkong på 8,4 m²
- Fast garasjeplass med elbillader
- Generøs takhøyde på 2,57m
- Gasspeis fra Heat & Glo
- Kvalitetskjøkken fra HTH
- Trappefri adkomst via heis
- Balansert ventilasjon & radiator
- Separat vaskerom
- Meget veldrevet sameiet med bla.; eget trimrom, tilhenger, vaskeplass for vask av biler m.m.
- Ekstern bod

I gangavstand:

- Stor og ny badebrygge
- Søndagsåpen Joker, Bunnpris, Rema 1000 m.m.
- Busstopp og bybanestopp
- Bysykler
- Møllendal Fetevare i nr. 68
- Treningssentre
- Universiteter

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

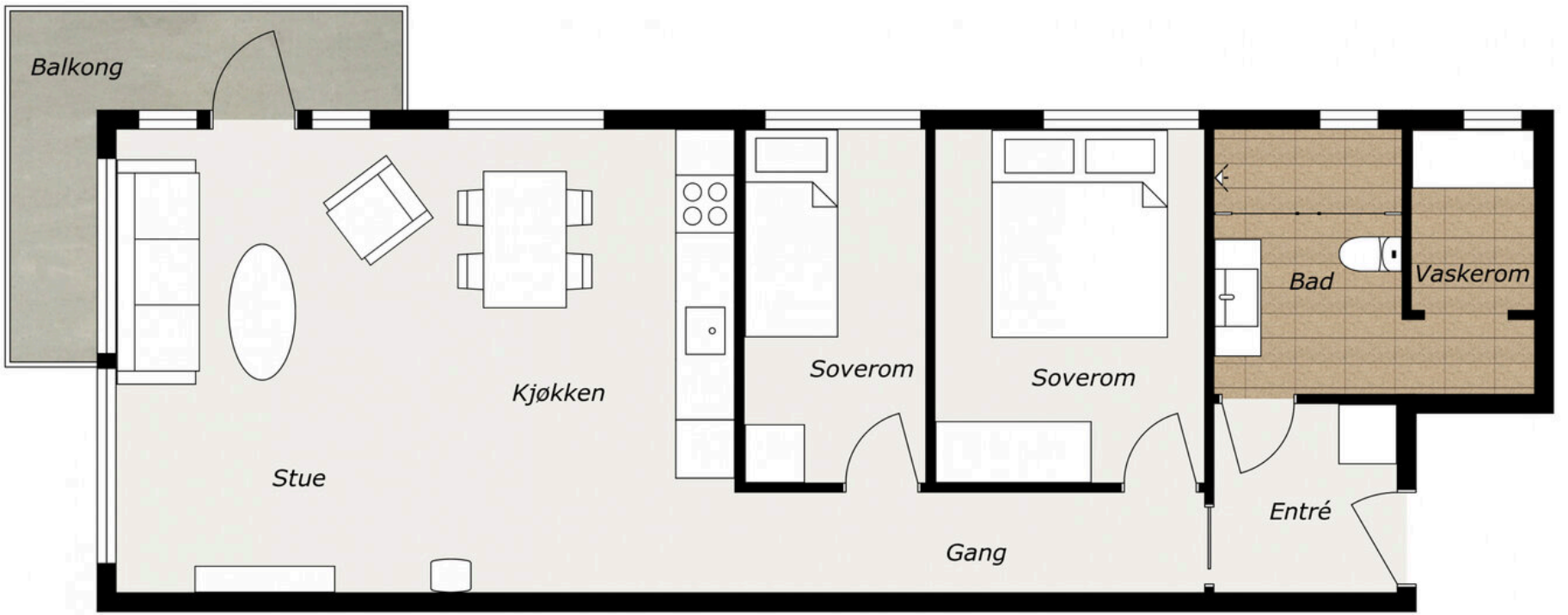
3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasjen:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 4,6 m².
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Møllendalsveien 65A

...



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


























MMM, AHA,
OK,
MMM... NO.












MMM, AHA,
OK,
MMM... NO,





Informasjon

Møllendalsveien 65A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0393/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Møllendalsveien 65A, 5009 BERGEN
Gnr 163, bnr 17, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Kristian Boye Ørbæk Hansen

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 936 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 948 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 4,6 m^2.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder:
Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod i underetasjen på 4,6 m².

Parkering

- Fast parkeringsplass med elbillader i felles garasje.
- Lading administreres av Elaway som fakturerer hver enkelt bruker. Nye brukere må tegne ladeabonnement hos Elaway.
- Sameiet har fire plasser for gjesteparkering på baksiden av bygget. Hver enkelt leilighet disponerer to parkeringskort som besøkende må legge godt synlig i frontruten.

Modernisering og påkostninger

- Montert Philips hue lamper på hovedsoverom og stue.
- Hovedsoverom er malt januar 2025.
- Soverom 2 malt februar 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad:
- Baderomsmembranen er slitt på noen punkter, iht tilstandsrapport.

Elektrisk anlegg:
- Kontroll av det elektriske anlegget er gjort mars, 2025. Denne er feilfri.

Elbillader:
- Det er privat ladeboks for elbil på garasjeplassen.

Offentlige planer:
- Det skal bygges et nybygg på baksiden av denne blokken. Dette vil ikke påvirke utsikten fra denne leiligheten, da denne ligger på motsatt side av bygget.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Ventilasjon, grunnet alder.
- Våtrom, bad, overflater, grunnet alder, vindu er plassert i våtsone, karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, mindre riss i flisfuger og "bom" i gulvflis.
- Våtrom, bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder og hull i flis i dusjsone, kun tettet med sillikon.
- Våtrom, bad, sanitærutstyr, grunnet fuktskader pga. vannsøl på baderoms innredningen, ikke etablert noen drensåpning og ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Våtrom, vaskerom, overflater, grunnet alder.
- Våtrom, vaskerom, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder, grunnet at det er felles varmtvann i bygget.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Frittstående kjøle- og fryseskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Bortleie skal meldes skriftlig til styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Radiator i stue.
- Gasspeis i stue.
- Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 148,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, heis, filterskift, strøm i fellesarealer, vask i fellesarealer, byggforsikring og felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Fordeling av felleskostnader:
Filterskift: 198,-
Heis: 128,-
Renhold: 209,-
Internett: 245,-
Felleskostnader: 2 368,-

Kommunale avgifter

Kr 16 910,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Varmt vann til forbruk og oppvarming (radiator eller gulvvarme) leveres av Eviny, men faktureres hver enkelt beboer av Lyse Energi.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 276 063,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 104 250,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

- Internett leveres av Bergen Fiber AltiBox med båndbredde 1000/1000 Mbps. Kostnaden for dette dekkes av husleien.
- Hver enkelt beboer velger selv hvilket TV-tilbud man ønsker og betaler selv for dette.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Møllegårdene, orgnr. 989839071

Om sameiet

- Sameiet har egen Facebook-side («Sameiet Møllegårdene»).
- Sameiet har eget treningsrom med utstyr for både styrke- og kondisjonstrening.
- Sameiet har egen tilhenger som kan brukes av beboere.
- En av sameiets beboere er engasjert som vaktmester. I tillegg til å ta seg av vedlikehold av fellesarealer kan han også gi råd til beboere og formidle kontakt med rørlegger og elektriker som har god kjennskap til bygget.

- Vi har en vaskeplass for vasking av biler. I næringsgarasjen finnes en slangetrommel som kan brukes.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 29 105,-.

Regnskap/budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

- For å ivareta fellesarealene organiseres det dugnad 1 – 2 ganger i året. Alle beboere og leietakere oppfordres til å delta. Deltakerne får ikke betalt for dette, men kan glede seg over nystekte vafler og kaffe.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lengde det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Sakdeforsikring
Polisenr. SP0002044099

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 580 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med vei, beplantning og lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget flott og attraktiv beliggenhet i Møllendalsveien. Her ligger man like ved i vannkanten med en flott utsikt opp mot Fjellsiden. Området Fløen, Møllendal og rundt Store Lungegårdsvannet har vært betydelig utbygget og fornyet gjennom de siste årene. Det er blant annet kommet fint bryggeområde hvor man kan nyte varme sommer dager. Man finner også spennende Møllendal fetevare som tilbyr et rikt utvalg spesialprodukter, samt at det er kafé på dagtid og restaurant om kvelden.

Den sentrale beliggenheten gjør at man har tilgang til det meste man skulle trenge i hverdagen. Dagligvarebutikkene Joker og Bunnpris ligger i samme gate. Det er kort vei inn til Bergen sentrum om man velger å gå, sykle, ta bybanen eller kjøre bil. Her har man stort utvalg av fasiliteter, restauranter, servicetilbud, kulturtilbud og shopping. Fra boligen er det også gangavstand til flere store arbeidsplasser som Haraldsplass, Haukeland universitetssykehus og Odontologen.

Er man av den turglade har man mange muligheter som blant annet Fløyen, Ulriken og Isdalen som byr på flotte turstier og nydelige utsikter. Det er også flott å spasere eller ta seg en joggetur rundt Store Lungegårdsvannet.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne beliggenheten og området.
- Kort vei til sentrum, nærhet til fjellene, badeplassen ved Store Lundegårdsvann rett utenfor døren og kort vei til butikker og kafe.
- I tillegg kommer jeg til å savne kveldene, med utsikt mot byen, fjellene og vannet fra stuen. Den er vakker.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Store Lundegårdsvann er fin å gå/løpe rundt, rett utenfor døren.
- Det er også kort vei inn til Ulriken, Fløyen, områdene rundt og dem i mellom. Nydelige turområder. Her kan jeg anbefale å gå opp til Svartediket, og innover Tarlebøveien og Våkendalen – utrolig fin tur med spennende skog og forskjellige kulturminner langs veien/skogen. Fin tur med barn også!

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Naboene består av en god blanding av studenter, barnefamilier og eldre.

Litt om nærmiljøet og området generelt
- Det er kort vei til en rekke matbutikker, med joker og bunnpris rett utenfor døren. Møllendal fetevare er en veldig koselig kafe, også rett utenfor døren.
- Nærhet til Store Lundegårdsvann, Bergen sentrum og byfjellene. Her er det gode muligheter for tur, løping, bading eller lignende.
- Fløen bybanestopp ligger også bare et steinkast unna, som tar deg inn til sentrum på kort tid.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Møllendalsveien og ligger 220 meter fra leiligheten. Herfra går linje 12 Lægdene - Montana/Lønborglien

I tillegg ligger bybanen på Fløen stasjon 3 minutter fra leiligheten. Her går linje 2 Fyllingsdalen/Bergen sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Tilbygg, blokk/bygård/terrassehus, datert 27.06.2007.
- Nybygg, forretnings/salgslokaler og boliger, datert 17.07.2017.
- Fasadeendring, næringslokaler, datert 02.06.2020
- Fasadeendring, kontor-/administrasjonsbygg, datert 01.07.2020.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Bergenhus. Gnr 163 bnr 577 mfl., Møllendalsveien 63 ikrafttrådt 27.11.2024 regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, uteoppholdsareal, parkeringshus, -anlegg, gatetun/gågate.

Iht. reguleringsplanen er det planlagt å legge til rette for inntil 38 boenheter i to nye leilighetsbygg innenfor BBB og omregulering av Cementstøperiet, BKB1, i en byfortettingssone. Dette gjelder Møllendalsveien 63 som er nabotomten til leilighetsbygget. Det ligger på motsatt side av bygget enn det denne leiligheten gjør. Dette vil derfor ikke ha noe direkte innvirkning på leiligheten, men det må forventes byggestøy og byggearbeid i området under byggeperioden.

Iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 163 bnr 12 fml, Møllendal øst, undervisningsformål, ikrafttrådt 08.05.2024 er det planlagt oppføring av nytt undervisningsbygg i Møllendal rett ved Fløen bybanestopp.Nybygget er tiltenkt Universitetet i Bergen ved Griegakademiet, som sammen med eksisterende bygg i Møllendalsveien 61 (M61) vil fullføre samlokaliseringen av institutt for kunst, musikk og design i KMD-fakultetet i Møllendal. Fra leiligheten/balkong er det utsikt bort mot planområdet. Det må derfor forventes nybygg, byggearbeid og byggestøy i området.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%
- Faresone: Flomsoner fra reguleringsplan 5,9%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 32,3%
- Rød støy: Vei støy - rød sone 0,8%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til annet byggeområde.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 19530000
Plannavn: Bergenhus/Årstad. Gnr 162 bnr 40, 52, 53, 1335 og bnr 163 bnr 4, 7 og bnr

1, 563, Møllendal vest, Grønneviksøren
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 202220534
Planen legger til rette for at vestsiden av Møllendalselven utvikles til et nytt byområde med hovedfokus på boliger. Strandsonen langs Store Lungegårdsvann og Møllendalselven skal opparbeides til parkformål. Det legges stor vekt på å restaurere elveløpet og å gi dette en sentral plass som miljøelement i sentrumsområdet. Reguleringsendringsområdet er på 20 daa, og forslaget legger til rette for 35 000 m2 BRA. Grønneviken skal primært være et boligområde, men det tillates innpasset forretning, bevertning og allmennyttig formål i 1. etasje. i 2024 brant Bergen Betongstøperi som lå innenfor planområdet, det vil nå gjøres justeringen for å tilpasse den pågående planen til den nye situasjonen.

PlanId: 66170000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 163 Bnr 20 Mfl., Møllendal Øst felt B1
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 202221834
Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av felles infrastrukturtiltak i tråd med forutsetningene i reguleringsplanen for Møllendal øst samt detaljreguleringen, slik at detaljreguleringens rekkefølgekrav knyttet til igangsettingstillatelse for felt B1 oppfylles.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 4601-163/15
Bygningsnr: 23576147-2 og 301223864
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Annen forretningsbygning og annen kontorbygning
Status: Rammetillatelse
Dato: 05.07.2023

Saksnr: 202311840
Sentralt i Møllendal skal det oppføres et nybygg på ca. 3 300 kvm, samt rehabilitering av eksisterende bygg på ca. 1 600 kvm. Til sammen utgjør dette Munck Kvartalet. Her kan vi tilby topp moderne kontorlokaler med gode kvaliteter. De tre byggene kobles sammen med gangbro kledd med glassfasade. Dette kan medføre noe byggestøy og byggearbeid i området i byggeperioden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/163/17/6:
11.05.1920 - Dokumentnr: 911728 - Erklæring/avtale
Best. forlangt av Havnevesenet om å fjerne midlertidig brygge på d.e. m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1939 - Dokumentnr: 7186 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver Bergen Kommune.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1944 - Dokumentnr: 40008 - Erklæring/avtale
Best. om lysåpning.
Rettighetshaver Møllendalsveien 63 A.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1950 - Dokumentnr: 3647 - Erklæring/avtale
Best. om lysåpning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1952 - Dokumentnr: 2420 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1959 - Dokumentnr: 1403 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. betongelementfrabikk
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1959 - Dokumentnr: 2919 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1959 - Dokumentnr: 2920 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2004 - Dokumentnr: 39945 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:577
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 40631 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:10
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2004 - Dokumentnr: 40631 - Bestemmelse om veg
Bnr 17 skal opparbeide og bekoste veien
Overført fra: Knr:4601 Gnr:163 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2006 - Dokumentnr: 388564 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Forurensningsmyndighetene
Løpenr: 16098023
Gjelder forbud mot graving og bygging på tomten uten tillatelse fra rettighetshaver.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 304766 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.04.2006 - Dokumentnr: 193433 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 150/10004

Diverse påtegning
Tilleggsareal - garasjeplass - overføres fra snr. 24 til snr. 53.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det er ett avvik fra dagens planløsning og byggetegninger. Deler av dagens vaskerom er opprinnelig bodareal. Det er søknadspliktig å endre fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,86% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Nordvik markedsføring med trykket salgsoppgave + BA, Instagram, Facebook, Finn.no, Hjem.no, Ukens bolig m.m. kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (ubegrenset antall) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 485,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 055,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2025

Ansvarlig megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Møllendalsveien 65A


MØLLENDAL
FETEVARE

Møllendalsveien 65A

Nabolaget Fløen/Møllendal - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.)	221 elever, 18 klasser	10 min 0.7 km
Haukeland skole (1-7 kl.)	376 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	73 elever, 8 klasser	18 min 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	611 elever, 38 klasser	17 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	106 elever, 6 klasser	24 min 1.7 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	18 min 1.3 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	21 min 1.4 km

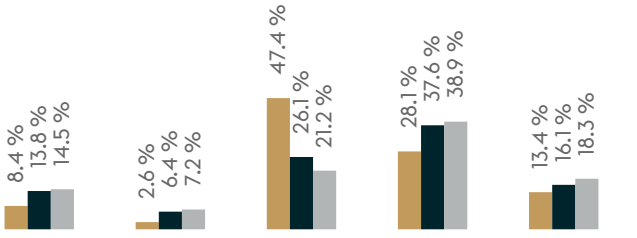
Offentlig transport

Møllendalsveien	Linje 12	3 min 0.2 km
Fløen	Linje 2	3 min 0.2 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	26 min 1.9 km
Bergen Flesland		19 min

Barnehager

Nubben barnehage (0-5 år)	36 barn	9 min 0.7 km
Helse Bergen Hf Hunstad barneh...	45 barn	10 min 0.7 km
Fløenbakken barnehage (0-5 år)	24 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Gående

Sport

Hunstad skole	8 min
Kronstad skole	11 min
Sammen Årstad	11 min
Sammen Kronstad	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100



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

Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2006
BRA: 70 m^2
BRA-i: 70 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	6	0	1

Supertakst
GNR: 163 BNR: 17 SNR: 6
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Møllendalsveien 65 A
5009 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25906

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service/rengjøring på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone.
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres mindre riss i flisfuger.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og manssjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemring eller bruk av membran.
Det registreres hull i flis i dusjsone, kun tettet med silikon.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restleveriden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres mindre riss i flisfuger.

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak overflater

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemring eller bruk av membran.
Det registreres hull i fils i dusjsone, kun tettet med sillikon.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.12.2024	**13.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Kristian Boye Ørbæk Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nih@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Møllendalsveien 65 A, 5009 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	163	Bruksnr:	17	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2006						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og vaskerom, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malt strie på vaskerom, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

OPPVARMING:
Radiator i stue.
Gasspeis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje med lader til elbil.

OPPSUMMERING:
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	70	70	0	0	8
Eksten bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**8**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	70	70	0	0	8
Totalt m²	**70**	**70**	**0**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	70	70	0	Entré (3,6m2). Bad (4,9m2). Vaskerom (4,1m2). Gang (5,8m2). Soverom 1 (10,3m2). Soverom 2 (7,7m2). Stue/kjøkken (30,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,57m.	
Totalt m²	**70**	**70**	**0**		

Bygning: Eksten bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	5	0	5		Bod (4,6m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Balkong med utgang fra stue på ca 8,4m2.
Rekkverk i stål, trevirke og glass.
Dekket bekledd med terrassebord.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-40.
Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes ellers å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Det registreres no løs papir på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin, det bør etableres ny dampsperre.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers i generelt god stand, med normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger ikke fremvist/kontroller.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

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

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

For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiets/borettslaget sitt ansvar.

For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Sikringsskap på vaskerom inneholder:
- Hovedbryter.
- 8 kurser.

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 10.03.2025, utført av Urheims Elektrokompani AS

Det er gjennomført en elkontroll datert 10.03.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

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

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
	Ukjent, filter er skiftet 1-2 ganger årlig.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service/rengjøring på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
	Flislagt gulv og vegg.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Vindu er plassert i våtsone.
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres mindre riss i flisfuger.
Det registreres "born" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "born", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemring eller bruk av membran.
Det registreres hull i flis i dusjsone, kun tettet med sillikon.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 7/3 mm hullbor fra tilstøtende soverom mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Framlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres mindre riss i flisfuger.

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak overflater

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemring eller bruk av membran.
Det registreres hull i flis i dusjsone, kun tettet med silikon.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Opplegg for vaskemaksin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke foretatt hulltakning da tilstøtende vegger mot vaskerom er fellesområde/nabo, yttervegg og flislagt bad.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Oppdragsnr.
19-0393/24

Selger 1 navn
Kristian Boye Ørbæk Hansen

Gateadresse
Møllendalsveien 65A

Poststed
BERGEN

Postnr
5009

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Baderomsmembranen er slitt på noen punkter, iht tilstandsrapport.

Document reference: 19-0393/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll av det elektriske anlegget er gjort mars, 2025. Denne er feilfri.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er privat ladeboks for elbil på garasjeplassen.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det skal bygges et nybygg på baksiden av denne blokken. Dette vil ikke påvirke utsikten fra denne leilighetene, da denne ligger på motsatt side av bygget.

Document reference: 19-0393/24

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 19-0393/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

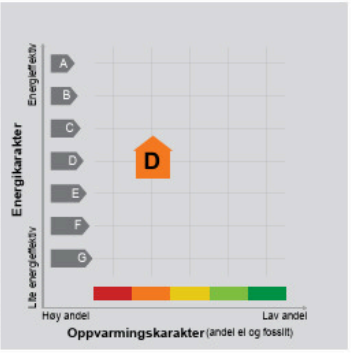
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 19-0393/24

ENERGIATTEST

Adresse	Mellendalsveien 65A
Postnummer	5009
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23612992
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	31e3d9d2-5315-492e-93c0-b74c50da90d2
Dato	24.10.2023



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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk 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 energimerkeordingen. 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: Møllendalsveien 65A
Postnummer: 5009
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0305
Dato: 24.10.2023 8:31:57
Energimerkenummer: 31e3d9d2-5315-492e-93c0-b74c50da90d2

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 163
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23612992

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 6: 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 7: 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 8: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Opplysninger fra

Sameiet Møllegårdene

Vedtekter

for

Sameiet Møllegårdene

GNR 163 BNR 17

(sist endret på sameiermøte 20. april 2021)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Møllegårdene

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 163 bnr. 17 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anliggender.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

Ved skade i en eierseksjon, på gjenstand som ellers er dekket av sameiets forsikring, og slik skade er forvoldt ved uaktsomhet, eller på annen måte ved uansvarlig handling, vil egenandel ved bruk av sameiets forsikring belastes eierseksjonen.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker betaler strøm, fjernvarme, og eventuelt bruk av gass og bredbånd/TV.

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

Navneskilt til postkassene skal være maskinskrevet og i samsvar med sameiets norm. Inngangsdøren/inngangspartiet til hver leilighet skal skiltes med beboerens navn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet Møllegårdene.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

1. Styrets rapport om virksomheten i foregående kalenderår.

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår, samt revisors beretning.

3. Valg av styre.

4. Valg av valgkomite.

Styrets rapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon stemmer i henhold til sameiebrøken.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen sendes alle seksjonseiere etter årsmøtet.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene bør ha en eierandel i sameiet, og bør fortrinnsvis bo i sameiet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet, og for ett år om gangen. Styret velger selv nestleder.

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

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

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

Sameiet skal ha en brann- og gassansvarlig i styret. Denne personen skal ha ansvar for risikovurdering samt oppfølging av kontrollrutiner for overholdelse av forskrifter for dette.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11

Ordensregler

Årsmøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

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

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

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse. Det skal avsettes midler til vedlikeholdsfond.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Brudd på sameiets vedtekter, som medfører kostnader for gjenopprettelse som før brudd, vil bli belastet den eierseksjon som er ansvarlig for bruddet.

§ 14

Felleskostnader

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

a) eiendomsforsikring, jf. § 15,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Ved skade der sameiets forsikringsselskap involveres, skal takstmann som benyttes være godkjent av forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet skal også ha mulighet til å besiktige skadeomfanget før utbedringer foretas.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 19

Mislighold og fravikelse

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

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20

Parkering

Sameiets utvendige parkeringsplasser disponeres i henhold til denne paragraf.

Følgende seksjoner disponerer de respektive parkeringsplassene:

Seksjon 26 (A 801) disponerer parkeringsplass 12,

Seksjon 28 (B 204) disponerer parkeringsplass 1,

Seksjon 30 (B 202) disponerer parkeringsplass 2,

Seksjon 31 (B 201) disponerer parkeringsplass 3,

Seksjon 32 (B 305) disponerer parkeringsplass 4,

Seksjon 33 (B 304) disponerer parkeringsplass 5,

Seksjon 35 (B 302) disponerer parkeringsplass 6,

Seksjon 37 (B 405) disponerer parkeringsplass 7,

Seksjon 53 (næringsseksjon) disponerer parkeringsplass 8, 9, 10, 11,

Seksjon 53 (næringsseksjon) disponerer parkeringsplass 13, 14 og 15

Eier kan leie ut ubenyttet parkeringsplass, men kun til en part som allerede har tilgang til sameiet gjennom eget eierskap dersom det gjelder utleie av innendørs parkeringsplass.

Sameiet disponerer et visst antall oppmerkede gjesteparkeringsplasser utvendig. Disse er kun til bruk for gjester, håndverkere og servicepersonell med oppdrag i sameiet.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.

Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene, men HC-kort fra kommunen og gyldig legeerklæring ansees å være tilstrekkelig. Plassen byttes uansett tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

§ 21

Dørtelefon med kamera

Dørtelefon med kamera er tillatt i sameiet.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, som trådte i kraft 1. januar 2018, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Møllegårdene

Vedtatt på styremøtet 8. mai 2006, sist revidert på styremøte 11. juni 2024

§ 1 Formål

Husordensreglene 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 eller eventuelle leietakere.

§ 3 Fellesarealer

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørsarealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som f.eks. sykler e.l. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres i bod eller på eventuelt nærmere anvist sted.

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

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

Utover det som er nevnt her 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 e.l. med arkitekt.

Utgangsdør og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendighet slippes inn i fellesarealer.

Ved skifte av sameier/navn har styret ansvar for å oppdatere navneliste ved dørklokke og postkasseskilt.

§ 4 Boder

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker e.l. 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, sliksom f.eks. rørlegger-, gass- og elektrikerarbeider.

Grilling på balkong må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill e.l. er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet 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. 23 skal de tilstøtende naboer varsles eller inviteres i god tid på forhånd. For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse.

§ 7 Parkering

Parkering foretas på egne plasser i sameiet.

§ 8 Utleie av leilighet, 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 styrets side leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

§ 9 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instrukser gitt av styret.

§ 10 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne er erstatningsansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietaker 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 overfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

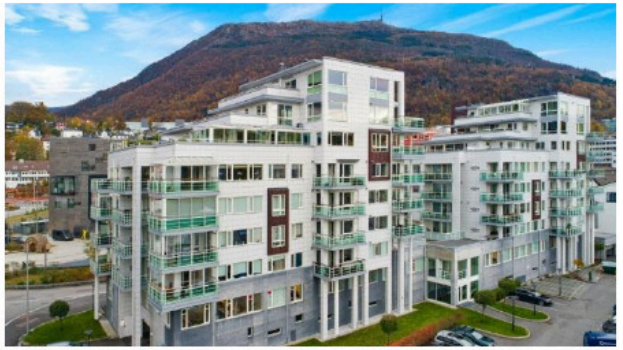
Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eiernes sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom eierseksjonsloven og tvangsfullbyrdelseslovens vilkår for dette er oppfylt.

§ 11 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggender, 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.

Oppdatert 09.01.2025

Sameiet Møllegårdene - svar på hyppig stilte spørsmål



BOB
BOB (tidligere Bergen og Omegn Boligbyggelag) er forretningsfører for sameiet og rådgiver for styret. BOB har en egen app som kan lastes ned fra App Store eller Google Play. I denne finner du oppdaterte versjoner av vedtekter og husordensregler.

Brann
Gjør deg kjent med branninstruks som er på oppslag ved siden av heisen i under- og første etasje i hver blokk. Husk:

REDDE - VARSLE – SLOKKE

Røykvarsler i hver leilighet er tilknyttet alarmsentral slik at om røykvarsler i din leilighet blir utløst, så vil brannalarmen gå av i alle leiligheter i din blokk. Det er viktig å bruke kjøkkenvifte ved matlaging for å unngå utilsiktede alarmer - du ønsker ikke å treffe naboene på trappen fordi du selv har utløst alarmen. Heisen fungerer selv om brannalarm utløses, men det frarådes å bruke heisen til evakuering.

Dugnad
For å ivareta fellesarealene organiseres det dugnad 1 – 2 ganger i året. Alle beboere og leietakere oppfordres til å delta. Deltakerne får ikke betalt for dette, men kan glede seg over nystekte vafler og kaffe.

Facebook
Sameiet har egen Facebook-side («Sameiet Møllegårdene»)

Fjernvarme
Varmt vann til forbruk og oppvarming (radiator eller gulvvarme) leveres av Eviny, men faktureres hver enkelt beboer av Lyse Energi. Måler for forbruks- og oppvarmingsvann er montert i vannfordelingsskap som vanligvis finnes i boden eller på badet. Målerne blir fjernavlest av Eviny, men ved behov kan de også leses av manuelt. Kontakt Eviny kundesenter (55 57 00 00) ved overtakelse av leilighet for endring av abonnement.

Forsikring
Sameiet har forsikring for bygningsmassen, denne forvaltes av styret. Hver beboer må selv ta ut innboforsikring.

Garasje
Sameiet har i utgangspunktet en parkeringsplass til hver leilighet, 45 plasser i garasjen og 7 utvendige. Eier kan leie ut ubenyttet parkeringsplass. Av hensyn til sikkerhet kan innendørs parkeringsplass bare utleies til en som allerede har tilgang til sameiet gjennom eget eierskap.

Gass
Noen leiligheter har tilkoplet gass for bruk på terrasse, i gasspeis eller komfyr. Måler for gassforbruk står i metallskap på terrassen. Gasservice

foretar regelmessig ettersyn. Hver enkelt eier blir fakturert for service og forbruk av gass. Husk å avlese måleren ved salg av leiligheten.

Gjesteparkering
Sameiet har fire plasser for gjesteparkering på baksiden av bygget. Hver enkelt leilighet disponerer to parkeringskort som besøkende må legge godt synlig i frontruten. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av beboere til langsiktig parkering. Ved utleie av leiligheter må leietaker benytte parkeringsplass tilhørende boligen.

Heisalarm
Hvis det oppstår problemer i heisen og du blir stående fast: Trykk inn og hold alarmknappen inne i noen sekunder. Da vil du oppnå direkte kontakt med vaktsentral som kan hjelpe deg. Du kan også kontakte vaktmester eller styret på mobiltelefon.

Husleie
Husleie betales til BOB, men innkreves via Klare Finans, som også utfører purring og inkasso. Husleien går til å betale felleskostnader for drift og vedlikehold av bygget. Styret legger fram forslag til budsjett til godkjenning i sameiets generalforsamling. Felleskostnader fordeles mellom leiligheter og næringsseksjon etter en brøk basert på areal. Utgifter til internett og filterbytte er likt for alle leiligheter..

Husordensregler
Oppdatert utgave av sameiets husordensregler kan leses i BOB-appen. Appen kan lastes ned fra Apple Store eller Google Play

Inngangskontroll
For å hindre at uvedkommende får adgang til bygget er det viktig at inngangsdører er stengt. Sjekk at døren går skikkelig i lås når du forlater bygget. Inngangsdøren kan åpnes fra leiligheten ved bruk av intercom, bruk dette bare om du forventer besøk, åpne ikke for andre du ikke kjenner. Post og avisdistribusjon har adgang til bygningen.

Ved utkjørsel fra garasjen vent til du ser at garasjeport er stengt slik at uvedkommende ikke kommer seg inn via garasjen. Sameiet har videoovervåkning av inngangsparti til hver blokk og selve garasjen. Bruk av videoovervåkning er godkjent av sameiets generalforsamling og forvaltes i henhold til retningslinjer fra datatilsynet.

Internett
Internett leveres av Bergen Fiber AltiBox med båndbredde 1000/1000 Mbps. Kostnaden for dette dekkes av husleien.

Lading av el-bil
Det er opplegg for lading av el-bil på alle innvendige parkeringsplasser. De utvendige laderne er ikke i bruk og det er så langt ikke lagt opp til lading på noen av de utvendige parkeringsplassene. Lading administreres av Elaway som fakturerer hver enkelt bruker. Nye brukere må tegne ladeabonnement hos Elaway. Feil ved el-bil lading meldes til Elaway kundestøtte (91 59 05 00), deres tekniske support kan vanligvis løse problemer ved fjernhjelp. Kontakt styret om Elaway ikke kan løse problemet.

Dersom det ikke er montert en Zaptec lader på din parkeringsplass, kan denne enten kjøpes eller leies. Lader monteres av OneCo. Strømmen leveres av Fjordkraft (spotpris).

Navneskilt
Navneskilt på dør og postkasse skal ha universell utforming. Eiere skal ha skilt produsert av skiltfabrikken Lator. Disse bestilles gjennom styret og faktureres eier. Leietakere får navnelapper laget av styret.

Næringsseksjon
Hele første etasje (med unntak av inngangen til hver blokk) er en næringsseksjon eiet av Midgard Gruppen AS. I tillegg til eget kontor fremleier Midgard en del av næringsseksjonen til andre bedrifter. Det finnes egen næringsgarasje under B blokken. Næringsseksjon betaler sin andel av fellesutgiftene.

Nøkler
Ekstra systemnøkler til leiligheter og boder kan bestilles gjennom styret. Disse nøklene fungerer også i lås på ytterdører, men her kan man også åpne døren vha. en liten plastikk-chip som holdes mot en leser ved siden av døren. Styret har ekstra chiper og utstyr til å aktivere og deaktivere dem, f.eks. hvis noen mistes. Garasjeporten åpnes vanligvis vha. fjernkontroll, men kan også åpnes manuelt innenfra. Ny fjernkontroll for garasjeport kan bestilles gjennom styret.

Strøm
Hver enkelt beboer velger selv strømleverandør. Målerne er plassert i et skap i fellesgangen i hver etasje. For de tre øverste etasjene står skapet i 6. etasje. Skapene åpnes med egen nøkkel. Målerne fjernavleses av strømleverandør, men ved behov kan de også leses av manuelt. Husk å endre abonnement ved overtakelse av leilighet.

Styret
Styret velges av årsmøtet, kan kontaktes på epost: mollegardene@mittbob.no

Sykkelparkering
Vi har ikke egen garasje for sykkelparkering. Sykler som ikke er i bruk bør plasseres i egen bod. Sykler kan ellers plasseres på egen parkeringsplass for bil eller i sykkelstativ. Sykler må ikke hensettes andre steder i garasjen.

Søppel
Kildesortert søppel (plast, matavfall, glass & metall, papir & papp) kastes i containere på allmenningen. Innkastlukene åpnes med oransje brikker fra BIR. På forsiden av bygget er det tre nedkast for rest-avfall. Disse innkastlukene åpnes med samme nøkkel som for inngangsdør til leiligheten. Vær oppmerksom på at røret er smalt i diameter, overfylte søppelposer kan henge seg opp. Med ujevne mellomrom, gjerne i forbindelse med dugnad, bestiller sameiet en container hvor man kan kaste større ting. Denne type avfall kan også leveres (mot kostnad) på BIRs gjenvinningsstasjon i Møllendalsveien. Her er det også mulig å levere (gratis) farlig avfall og elektrisk avfall.

Tilhenger
Sameiet har egen tilhenger som kan brukes av beboere. Tilhengeren er lagret i nærings-garasjen, kontakt vaktmester for utlån.

Treningsrom
Sameiet har eget treningsrom med utstyr for både styrke- og kondisjonstrening. Inngang fra garasjen.

TV
Hver enkelt beboer velger selv hvilket TV-tilbud man ønsker og betaler selv for dette. Mange har TV gjennom Bergen Fiber AltiBox som også leverer internett til Møllegårdene, men det er også mulig å velge andre TV-leverandører.

Utleie av leilighet
Ved utleie av leiligheter er det viktig at styret blir informert om hvem som flytter inn, navn, telefon og epost. På den måten kan vi sikre at beboerlisten er korrekt og kan dessuten produsere navnelapper til dør og postkasse, samt oppdatere listen ved ringeklokkene.

Vaktmester
En av sameiets beboere er engasjert som vakt-mester. I tillegg til å ta seg av vedlikehold av fellesarealer kan han også gi råd til beboere og formidle kontakt med rørlegger og elektriker som har god kjennskap til bygget. Feil og mangler ved fellesarealer kan meldes til vaktmester eller styret.

Kontakt
Reidar M Paasche: 91 57 82 55
reidmen@online.no

Vaskeplass
Vi har en vaskeplass for vasking av biler. I nærings-garasjen finnes en slangetrommel som kan brukes. Trommelen er låst med hengelås, kode: 194

Vedtekter
Oppdatert utgave av sameiets vedtekter kan leses i BOB-appen. Appen kan lastes ned fra Apple Store eller Google Play

Ventilasjon
Filter blir skiftet to ganger årlig. Kostnad inngår i husleien. Dersom det må foretas ytterligere ved-likehold eller reparasjon i ventilasjonsskapet, blir den enkelte eier fakturert.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 FOR SAMEIET MØLLEGÅRDENE

Dato: Torsdag 11.04.2024 kl: 18:30-20:00

Sted: Vil Vite Senteret, Auditorium Nash

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 03.04.2024

Navn: Olav Berg (Styrets leder)

Sign: OLAV BERG

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Sameiet Møllegårdene, torsdag 11.04.2024

Navn: _____

Leilighet nr.: _____ _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

- ☐ Jeg møter som seksjonseier
- ☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte.

Jeg gir derfor min fullmakt til: _____

Navn: _____
Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

DAGSORDEN FOR ÅRSMØTE 2024 FOR SAMEIET MØLLEGÅRDENE

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling
   b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c. Valg av møteleder
   d. Valg av referent/protokollfører
   e. Valg av protokollunderskrivere
   f. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g. Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av årsrapport fra styret for 2023

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styret for 2023 – generelt - NOK 140.000

5. Valg av styre – se valgkomiteens forslag

6. Valg av styrets leder

7. Andre/Innkomne saker

STYRET I SAMEIET MØLLEGÅRDENE

OLAV BERG
Olav Berg (Styrets leder)

Bjørn Eknes (Nestleder)

Evelyn Ravnestad
Evelyn Ravnestad

Hogne Sandvik

Simon Hayes

NB!
Etter det ordinære årsmøtet vil styret avholde et informasjonsmøte ifbm etablering av et vedlikeholdsfond. Vi vil i tillegg informere om arbeidet med å etablere utvendig infrastruktur for el-bil lading for de 12 utvendig parkeringsplassene.

ÅRSBERETNING 2023 - FOR SAMEIET MØLLEGÅRDENE

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av 2023. Videre har styret sendt ut Møllenytt i februar, september og desember 2023.

I løpet av året har følgende vedlikeholdsprosjekter blitt gjennomført. Tørrsteinsmuren utenfor A-blokken er rehabilitert. Belysningen er skiftet ut i hoved-garasjen, næringsgarasjen, bodarealet og utvendige lamper ved inngangspartiene til A og B-blokken. Ny ventilasjonsmotor med varmegjenvinning i ventilasjonsrommet.

Styret har jobbet mye med å utvikle en fornuftig strategi for å bygge opp et vedlikeholdsfond ihht Sameiet Møllegårdene sine vedtekter og fremtidige forpliktelser.

Styret jobber med en ny modell for HMS kontroll på bygget. Denne blir klar i løpet av 2024.

Vi har i 2023 utvidet sykkelparkeringen og kjøpt inn stativer med 9 nye plasser for sykler. Vi har i den anledning inngått en leieavtale for parkeringsplassen til leilighet A503.

Styret har jobbet mye med å arkivere historisk materiale for Sameiet Møllegårdene i styreportalen gjennom året som har gått. Vi har også utarbeidet informasjonsmateriell for beboere (spesielt viktig for nye beboere) og styremedlemmer (spesielt viktig for nye styremedlemmer).

Postkasser og dørskilt er oppdatert pr 31.12.2023 for alle beboere, både eiere og leietakere.

Styreportalen er oppdatert ihht alle navn og adresser, telefoner og e-postadresser pr 31.12.2023. Styret sliter likevel med å få informasjon fra eier som leier ut sine respektive leiligheter. Dette skaper unødvendig arbeid for styret.

Treningsrommet har i løpet av året blitt ytterligere oppgradert med en sittesykkel. Treningsrommet er i dag benyttet av mange beboere og leietakere. Dette er gledelig og fungerer som et helsebringende tiltak.

Ny internettløsning med 1000/1000 mb/s linjer har blitt etabler i starten av 2023. Det virker som det fungerer godt. Styret har ikke hørt noe fra beboere, og intet nytt er som regel godt nytt.

Ventilasjonsfilter ble som vanlig skiftet i alle leiligheter i februar og august. Gassanlegget, i alle leiligheter som er tilkoblet, ble kontrollert i november.

El-bil ladingen skiftet administrator til Elaway i 2023. Vi har fått en mer brukervennlig funksjon med egen Elaway app. Vi har likevel hatt en del utfordringer med nettet i garasjen. Vi har enda ikke funnet ut hva som er problemet, men noen av ladestasjonene sliter med avbrudd under lading. OneCo er på saken.

Det ble arrangert dugnad i sameiet i starten av juni. Det var stort oppmøte, mye ble gjort og det var god stemning i det fine været.

Styret har ikke hatt kontakt med utbygger av MV63 i 2023. Saken ligger fremdeles til behandling i Planavdelingen i Bergen kommune. Det har skjedd svært lite i saken gjennom året 2023.

Det ble produsert nye hvite kort til gjesteparkering for 2023.

Økonomi:
Regnskapet for 2023 er gjort opp med et overskudd/positivt resultat på NOK 29.015. Budsjettet var på NOK 63.600. Styret er fornøyd med den økonomiske situasjonen i året som har gått.

Sameiet Møllegårdene hadde disponible midler på driftskonto på NOK 1.468.900 pr 31.12.2023. Samtidig var egenkapitalen til sameiet NOK 1.199.552.

Sameiet Møllegårdene har i dag en sunn økonomi. Det er likevel grunn til å se litt fremover og vurdere hvordan Sameiet Møllegårdene skal møte de vedlikeholdskostnadene som vil måtte komme de neste 10-20 årene. Hele bygget var nytt samtidig i år 2006. Det viser seg ofte at utfordringer dukker opp samtidig, og da må vi være godt forberedt i Sameiet Møllegårdene.

STYRET I SAMEIET MØLLEGÅRDENE

Olav Berg (Styrets leder) Bjørn Eknes (Nestleder) Evelyn Ravnestad

Hogne Sandvik Simon Hayes

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Møllegårdene
2023

Resultatregnskap 2023

Sameiet Møllegårdene
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 855 532	1 784 845	1 858 000	1 870 000
Andre inntekter	3	172 311	1 098 009	98 500	152 500
Sum inntekter		**2 027 844**	**2 882 854**	**1 956 500**	**2 022 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	174 308	152 022	168 000	168 000
Styrehonorar	5	120 000	100 000	120 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4,5	38 676	35 535	40 500	46 500
Avskrivninger	6	21 706	11 352	13 000	22 000
Andre kostnader fellesanlegg		63 846	58 973	30 000	30 000
Felles strøm og varme		182 534	253 400	290 000	242 000
Andre driftskostnader	7	547 525	441 730	431 900	486 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	37 103	66 197	0	0
Vedlikehold	9	507 639	807 505	500 000	400 000
Forretningsførsel		140 515	95 424	102 000	126 000
Revisjonshonorar		9 625	9 125	9 500	10 000
Kontingent		8 396	2 400	0	8 600
Forsikring		188 461	168 302	189 000	212 000
Sum driftskostnader		**2 040 334**	**2 201 964**	**1 893 900**	**1 891 500**
Driftsresultat		**-12 491**	**680 889**	**62 600**	**131 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		41 149	15 800	1 000	40 000
Andre renteinntekter		357	237	0	0
Sum finansinntekter		**41 506**	**16 037**	**1 000**	**40 000**
Andre rentekostnader		0	13	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**13**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**41 506**	**16 023**	**1 000**	**40 000**
Resultat		**29 015**	**696 913**	**63 600**	**171 000**
Til/fra annen EK		29 015	696 913	0	0
Sum disponeringer		29 015	696 913	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Møllegårdene
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	65 726	87 432
Sum varige driftsmidler		**65 726**	**87 432**
Sum anleggsmidler		**65 726**	**87 432**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		22 582	90 769
Forskuddsbetalte kostnader		190 530	235 335
Andre fordringer		800	0
Sum fordringer		**213 912**	**326 104**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 468 900	1 494 393
Skattetrekk		4 725	4 725
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 473 625**	**1 499 118**
Sum omløpsmidler		**1 687 537**	**1 825 222**
SUM EIENDELER		**1 753 263**	**1 912 654**

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Møllegårdene
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 199 552	1 170 536
Sum opptjent egenkapital		**1 199 552**	**1 170 536**
SUM EGENKAPITAL		**1 199 552**	**1 170 536**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	30 770
Leverandørgjeld		366 713	518 863
Skyldige off. myndigheter		27 894	27 859
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		139 305	139 019
Annen kortsiktig gjeld		19 799	25 607
Sum kortsiktig gjeld		**553 711**	**742 118**
SUM GJELD		**553 711**	**742 118**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 753 263**	**1 912 654**

Bergen,
Styret for Sameiet Møllegårdene

OLAV BERG
Olav Berg
Styrets leder

Bjørn Eknes
Styremedlem

Evelyn Ravnestad
Styremedlem

Simon Hayes
Styremedlem

Hogne Sandvik
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Møllegårdene

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801	Andel driftskostnader	1 457 700	1 381 416	1 457 500	1 457 500
3814	Serviceavtale gassanlegg	17 280	0	25 000	25 000
3815	Brennselinntekter propan	16 574	90 719	30 000	30 000
3816	Internett Bergen Fiber	137 088	101 592	140 000	142 500
3818	Bomiljøprosjekt	105 600	99 864	105 500	105 000
3822	Heis	95 208	90 000	95 000	105 000
3825	Leieinntekter El-bil	26 082	21 254	5 000	5 000
Sum felleskostnader		**1 855 532**	**1 784 845**	**1 858 000**	**1 870 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Filterskift	94 848	89 856	98 500	152 500
3885	Andre inntekter	77 463	1 008 153	0	0
Sum andre inntekter		**172 311**	**1 098 009**	**98 500**	**152 500**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,20

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	120 000	100 000	120 000	140 000
Sum styrehonorar		**120 000**	**100 000**	**120 000**	**140 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Tredemølle	Treningsutstyr (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	30 000	72 784
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 000	72 784
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 117	15 588
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 235	20 822
Bokført verdi pr.31.12	13 764	51 961
Anskaffelsesår	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	1 230	0	0	0
5901	Gaver ansatte	0	288	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 403	1 112	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	924	0	0
6300	Leiekostnader	6 250	17 450	0	0
6325	Renovasjon	25 690	3 754	10 000	10 000
6326	Snømåking og brøyting	88 927	75 932	50 000	75 000
6335	Containerleie/ -tømming	14 145	3 749	0	0
6360	Renhold og matteleie	123 471	126 773	106 000	130 000
6370	Garasjer	3 290	0	9 900	9 900
6372	Heis	129 708	89 273	80 000	80 000
6374	Ventilasjon	10 236	0	0	0
6375	TV/Bredbånd	122 150	99 216	140 000	145 500
6376	Vaktmestertjenester	0	12 150	30 000	30 000
6390	Andre driftskostnader	0	3 681	0	0
6392	Leie av parkerlingsplass	3 000	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	1 586	0	0	0
6940	Porto	0	83	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	-9	0	0	0
7770	Bankgebyr	1 458	838	0	0
7779	Andre gebyr	0	70	0	0
7782	Kostnader bomiljø	552	6 438	5 000	5 000
7790	Andre kostnader	3 440	0	0	0
Sum driftskostnader		**547 525**	**441 730**	**431 900**	**486 400**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernutstyr	0	43 340	0	0
6503	Annet driftsmateriell	1 877	2 698	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	13 188	2 118	0	0
6510	Verktøy og redskap	1 964	13 526	0	0
6540	Inventar	15 950	390	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater	4 125	4 125	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**37 103**	**66 197**	**0**	**0**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	339 000	239 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	27 302	15 040	21 000	21 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	176 229	173 515	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	107 166	57 019	10 000	10 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	0	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	18 229	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	161 839	184 520	90 000	90 000
6616	Vedlikehold tak	0	315 413	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	19 344	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	35 104	24 425	0	0
Sum vedlikehold		**507 639**	**807 505**	**500 000**	**400 000**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 083 104**	**447 624**
Periodens resultat	29 015	696 913
Årets avskrivninger	21 706	11 352
Årets investeringer	0	-72 784
Endring i disponible midler	**50 721**	**635 481**
Disponible midler 31.12.	**1 133 826**	**1 083 104**

12-537 - Årsopg...

Name	Date	Name	Date
Sandvik, Hogne	2024-03-12	Eknes, Bjørn Roald	2024-03-18
Identification: bankID Sandvik, Hogne		Identification: bankID Eknes, Bjørn Roald	
Name	Date	Name	Date
Hayes, Simon Warwick	2024-03-19	Ravnestad, Evelyn	2024-03-20
Identification: bankID Hayes, Simon Warwick		Identification: bankID Ravnestad, Evelyn	
Name	Date		
Berg, Olav	2024-03-20		
Identification: bankID Berg, Olav			

SIGNICAT

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

Til årsmøtet i Sameie Møllegårdene

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Møllegårdene** som viser et overskudd på kr 29 015. 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende 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 21. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
UHY
Statsautoriserte revisorer

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MØLLEGÅRDENE

Sted: Vil Vite Senteret, Auditorium Nash

Dato: Torsdag 11.04.2024

Møtet ble åpnet av:	Styrets leder Olav Berg
Til stede fra styret:	Olav Berg
	Bjørn Eknes
	Evelyn Ravnestad
	Simon Hayes
	Hogne Sandvik
Til stede fra BOB:	Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	21
+ Antall fullmakter:	4
= Antall stemmeberettigede:	25

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Styrets leder Olav Berg

Vedtak: Styrets leder Olav Berg

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Fra BOB, Brita Klyve

Vedtak: Fra BOB, Brita Klyve

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Bjørn Eknes

Vedtak: Bjørn Eknes

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Ingen

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Innvending: Manglet et nytt punkt om valgkomite som punkt 6.a

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 140 000

Vedtak: Kr 140 000

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

Forslag til kandidater:

Sandra Elise Vespestad - A301

Silje Haug Rasmussen - B305

6. Valg av styrets leder

Forslag til kandidater:

Olav Berg

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Olav Berg	2024 - 2026
Styremedlem	Sandra Elise Vespestad	2024 - 2026
Styremedlem	Silje Haug Rasmussen	2024 – 2026
Styremedlem	Hogne Sandvik	2023 - 2025
Styremedlem	Simon Hayes	2023 - 2025

6.a Valg av valgkomite

Forslag til kandidater:

Bjørn Eknes

Anne Gerd Lindqvist

Vedtak: Bjørn Eknes og Anne Gerd Lindqvist

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Ingen innkomne saker.

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



Q1

Sameiet Møllegårdene
Gnr. 163 Bnr. 17
Møllendalsveien 65 A-C, 5009 Bergen

Styremøte fredag 28. juni 2013

Møtet startet kl. 18.00 og ble holdt hos Olav Garvik.
Til stede: Olav Garvik (styrets leder), Hans Kristian Omenaas, Kari Steffensen, Arne Steffensen og Reidar Paasche.

Referent: Olav Garvik.
Referat fra styremøtet 7. mai 2013 ble godkjent og undertegnet.

Sak 29-2013: Innglassingsprosjektet
Av de to glassfirmaene styret har hatt kontakt med i siste runde var det bare Accord Glassbygg AS som hadde levert konkret prisoverslag og dermed vist interesse for å få oppdraget med innglassing av terrassene i Sameiet Møllegårdene. Styret vedtok å gi oppdraget til Accord Glassbygg AS på bestemte betingelser. Det viktigste er å komme i dialog med firmaet i håp om å oppnå rabatter i forhold til antallet leiligheter som ønsker å delta i innglassingen. Styret anmoder i eget informasjonsskriv eierne i Sameiet om å signalisere interesse for å være med, men uten at det skal ligge noe press eller forpliktelse på det grunnlaget.
Styret vedtok dessuten å be Accord ta seg av søknadsprossessen overfor Bergen kommune mot et vederlag på kr. 5.000.
Styret vedtok også at Accord Glassbygg AS skal ha eneretten på alle varianter av innglassing/levegger, i hvert fall for noen år fremover.
Det forutsettes at hvite profiler blir benyttet, men at de er smalest mulig av visuelle hensyn.

Sak 30-2013: Løse fliser på utvendige søyler
Styret hadde møte med ledelsen i Stoltz Bolig torsdag 21. juni i Stoltz' lokaler for å diskutere problemet med et stort antall løse limte fliser som har falt ned fra de utvendige søylene, og som ikke minst står i *fare* for å løsne og falle ned. Også på to av terrassene har det løsnet fliser og på flere andre terrasser er tilsvarende svakheter avdekket. På forhånd – før møtet – hadde ansvarlig murerfirma for arbeidet som ble gjort da bygget ble oppført foretatt befaring og sørget for å fjerne en god del løse fliser. Stoltz føler seg ubekvem med situasjonen, og firmaets leder erkjente at "dette er ikke godt nok". Firmaet presenterte en løsning med å feste flisene med clips, slik de er festet på fasadeveggene. Liming er uaktuelt. Sameiets styre godtok denne løsningen.
Styret mener bestemt at Sameiet må holde økonomisk skadesløs for fadesen, selv om den femårige reklamasjonstiden er over. De første flisene løsnet og falt ned allerede i 2012, da bygget bare var seks år gammelt. Noen konklusjon om den økonomiske siden ble ikke trukket på møtet, men styret har godt håp om at problemene vil løses på en akseptabel måte.

Sak 31-2013: Reparasjoner etter lekkasjene
Det ble vedtatt å legge press på Stoltz Bolig for å utbedre og reparere skader på vegger og tak (utvendig og innvendig) etter at lekkasjeproblemene ser ut til å være løst. Dette arbeidet forutsettes utført før høsten. Ledelsen i Stoltz Bolig vil få dette kravet oversendt i eget skriv.

Sak 32-2013: Reparasjon av utvendig steinmur

En god del stein i tørrmuren langs fortauet i Møllendalsveien er løse og må sementeres. Denne muren er Sameiets eiendom og ansvar. Styret vedtok å organisere en minidugnad av frivillige og arbeidsdyktige herrer til å utføre arbeidet etter sommeren.

Sak 33-2013: Vellykket dugnad
Tirsdag 18. og onsdag 19. juni arrangerte sameiet dugnad om ettermiddagene med meget god oppslutning. 26 deltakere var med totalt disse dagene. Noen var også med begge ettermiddagene. Styret ser for seg at det kan bli aktuelt med en dugnadsdag også før høsten setter inn.

Sak 34-2013: Parkeringsproblemer
Styret registrerer et økende press på utvendige parkeringsplasser. Det er først og fremst misbruket av gjesteparkeringen som bekymrer, ettersom det gjelder meget få plasser som må være til disposisjon for helt nødvendige besøk i Sameiet. Det gjelder rengjøringspersonale, hjemmehjelp, hjemmesykepleiere og håndverkere som blir tilkalt og som nødvendigvis må ha et sted å plassere bilene. Problemet er i korte trekk at ansatte i næringsseksjonen benytter/misbruker reserverte plasser som altså er øremerket for gjesteparkering. Trass i gjentatte advarsler fra styremedlemmer fortsetter misbruket. Næringsseksjonen har egen garasje som blir til dels lite benyttet. Dessuten blir garasjen benyttet som deponi for til dels meget brannfarlig materiell. Styret vil skriftlig be Roar Barmen-Fløisand, styreleder i Vigen AS, gripe inn og sørge for å få slutt på uvesenet.

Møtet ble hevet kl. 20.00

Olav Garvik Kari Steffensen Arne Steffensen Hans K. Omenaas Reidar Paasche

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/17/0/0
Utlistet 14. mars 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Pålitеligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260921317	Grunneiendom	0	Ja	3 583,9 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64970000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.2024	202220491	18,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64970000	1600 - Uteoppholdsareal	10,6 %
64970000	2014 - Gatetun/gågate	6,4 %
64970000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1,7 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64970000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.2024	202220491	98,3 %
70990000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST, UNDERVISNINGSFORMÅL	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.05.2024	202220699	1,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64970000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	56,1 %
64970000	1600 - Uteoppholdsareal	17,1 %
64970000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	12,3 %
64970000	2014 - Gatetun/gågate	9,8 %
70990000	2012 - Gate med fortau	1,6 %
64970000	2010 - Veg	1,4 %
64970000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,8 %
64970000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,4 %
64970000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
70990000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64970000	320 - Flomfare	47,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64970000	1 - Utforming	8,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H320_3	Flomsoner fra reguleringsplan	5,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
16850000	BERGENHUS. KDP STORE LUNGEGÅRDSVANN SØNDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.2007	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16850000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	96,3 %
16850000	1 - Nåværende	610 - Vei areal	3,7 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
16850000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
19530000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7 OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN	3	202220534
10920400	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1	3	200113706
19410000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 MFL., MØLLENDAL ØST	3	200710908
66170000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 20 MFL., MØLLENDAL ØST FELT B1	3	202221834
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	199938318
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3	201423440
(N/A)	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7 OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN	2	202220534

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/8	301442479	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	04.02.2025	202418204
163/15	23576147-2	Tilbygg	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	05.07.2023	202311840
163/15	301223864	-	Annen kontorbygning	Rammetillatelse	05.07.2023	202311840
163/602	301011905	-	Ukjent	Igangsettingstillatelse	18.03.2015	201506827

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 14. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

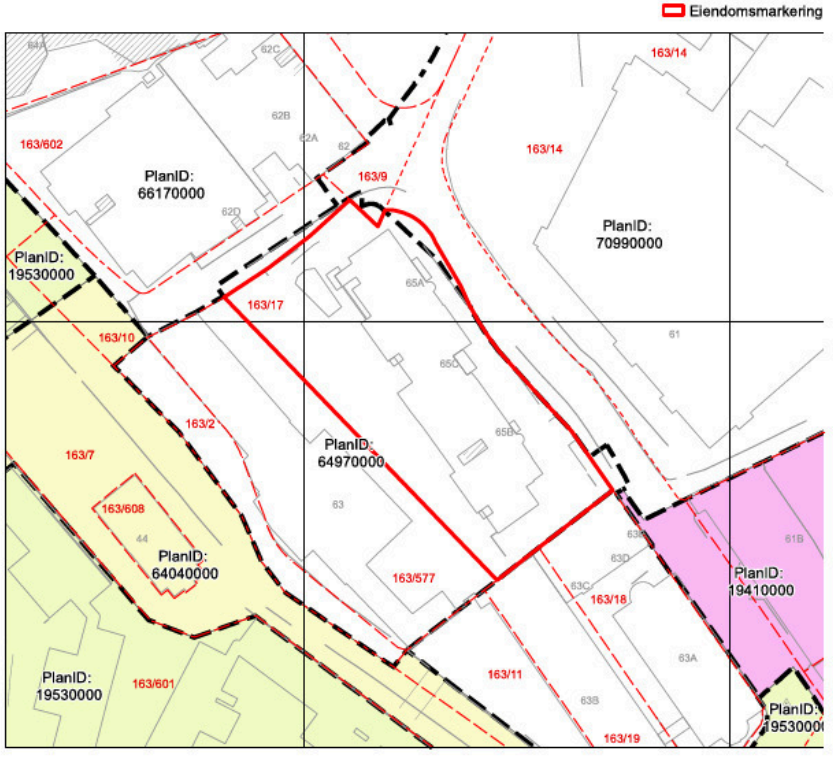
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/17/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Møllendalsveien 65A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
64970000, 70990000

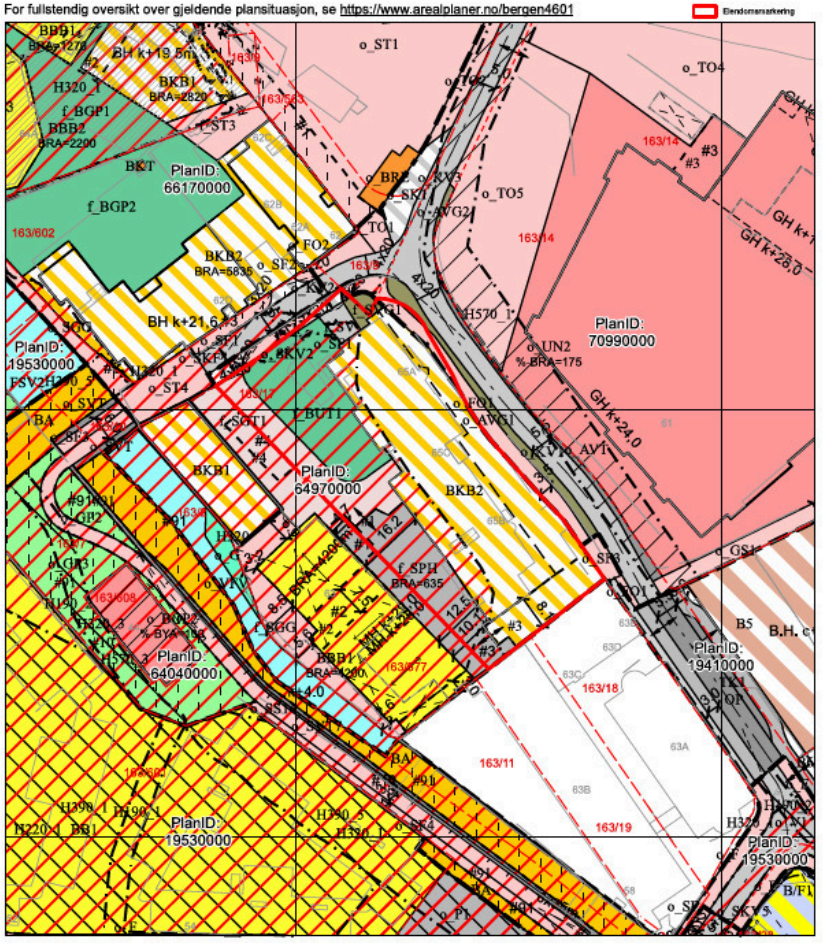


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/17/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Møllendalsveien 65A m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel
- 1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje
- 1204 - Elendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje
- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense
- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6
- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles parkeringsplass
- Bolig / Forretning
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1162 - Undervisning
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

BERGEN KOMMUNE

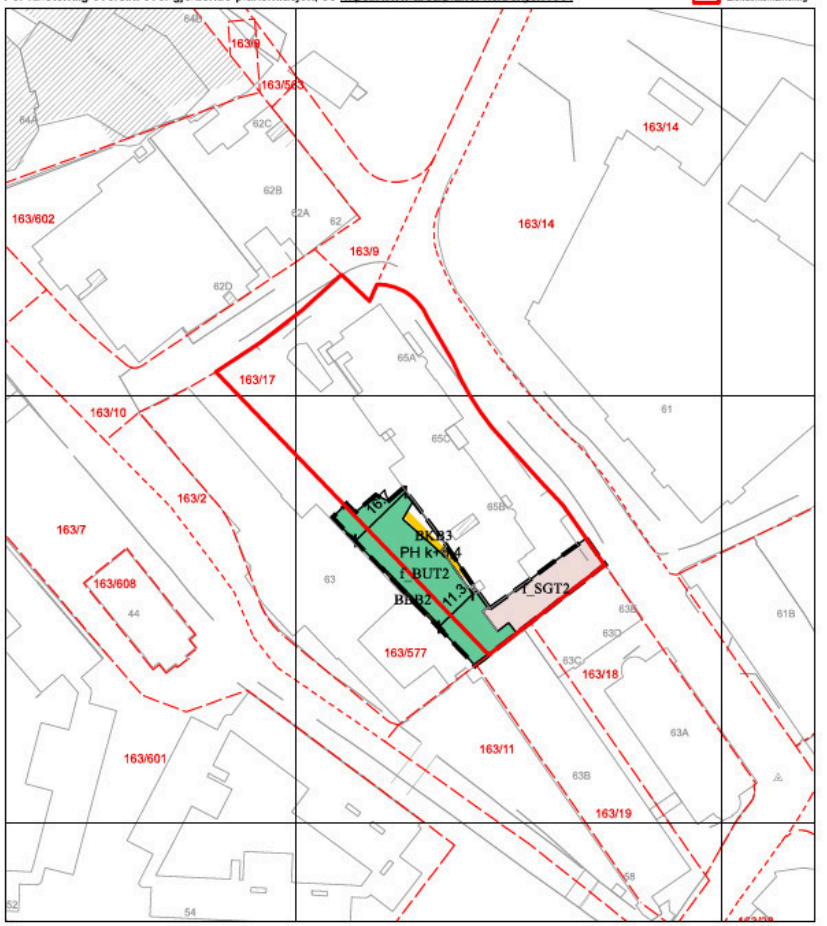
Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/17/0/0
Dato: 14.03.2025 Adresse: Møllendalsveien 65A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1259 - Måle- og avstandslinje

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2014 - Gatetun

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

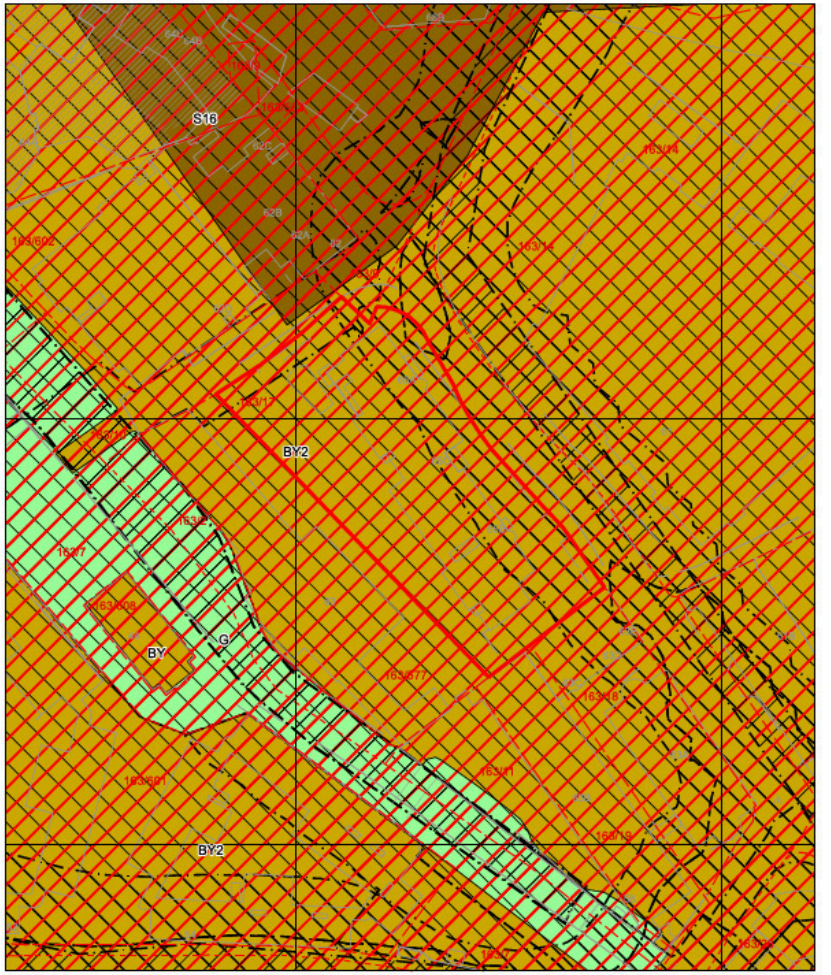
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/17/0/0
Adresse: Møllendalsveien 65A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

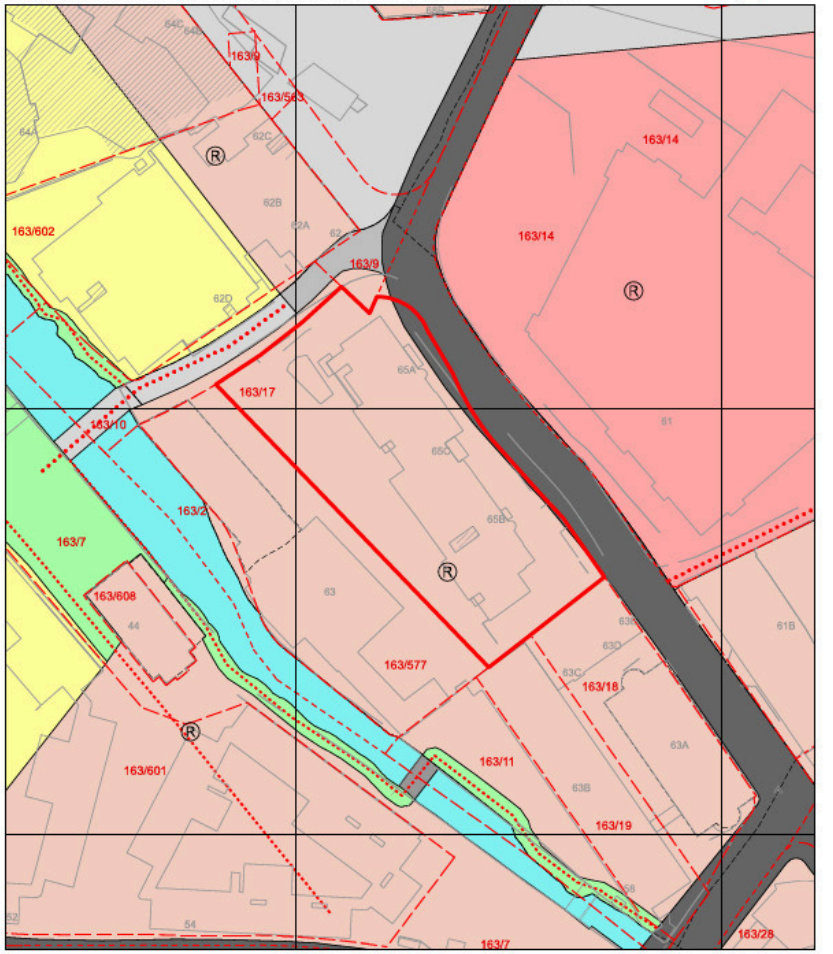
BERGEN KOMMUNE

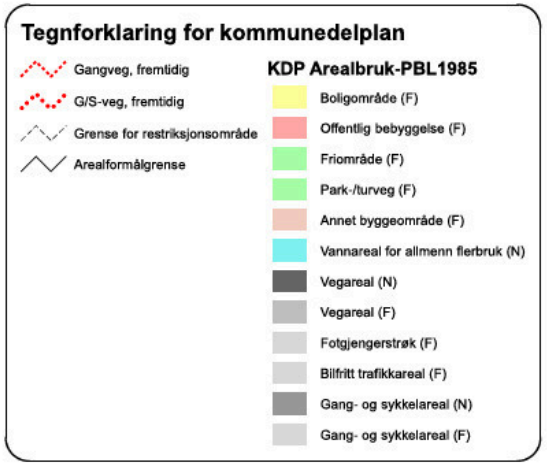
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.03.2025

Arealplan-ID: 16850000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/17/0/0
Adresse: Møllendalsveien 65A m.fl.

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg, fremtidig
G/S-veg, fremtidig
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (F)
Offentlig bebyggelse (F)
Friområde (F)
Park-/turveg (F)
Annet byggeområde (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Fotgjengerstrøk (F)
Bilfritt trafikkareal (F)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)

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

Arkitekt Amund Nordland
Øvre Korskirkesmauet 2B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anne Brith Pedersen	201918363/10	010720

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 17
Adresse	:	Møllendalsveien 65 A
Tiltakshaver	:	Møllendalsveien 65 Næring AS
Tiltaket	:	Fasadeendring kontor-/administrasjonsbygg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.20 og tillatelse datert 12.11.19.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for etablering av nytt inngangsparti mot nordøst for ansatte og utviding av baldakin, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Møllendalsveien 65 Næring AS, Møllendalsveien 68B, 5009 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 6472
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

LUND & partnere arkitekter AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Karsten Høyheim	201718163/2	170717

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 17
Adresse	:	Møllendalsveien 65
Tiltakshaver	:	Sameiet Møllegårdene
Tiltaket	:	Nybygg Forretning/salgslokaler og boliger

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 16.05.17 til tidligere saksnr 200017887 med henvisning til rammetillatelse datert 14.10.2004.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Karsten Høyheim - saksbehandler
Sonja Elin Kleven Jakobsen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Sameiet Møllegårdene, c/o Bergen Eiendomsforvaltning AS, 5013 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Lund & Partnere Arkitekter A/S
Bryggen 13
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200514720/7 TEMO	NYBY–5210	27.06.2007

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 17
Tiltakets adresse	:	MØLLENDALSVEIEN 63
Tiltakets art	:	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Vigen AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 13.06.07.
I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200514720.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Gudrun Stefansdottir
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

Kopi:
Vigen AS, ,
VA-etaten
Bergen brannvesen

Lund & Partnere Arkitekter A/S
Bryggen 13
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200514720/7 TEMO	NYBY–5210	27.06.2007

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 17
Tiltakets adresse	:	MØLLENDALSVEIEN 63
Tiltakets art	:	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Vigen AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 13.06.07.
I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200514720.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Gudrun Stefansdottir
Gruppekoordinator

Terje Moe
saksbehandler

Kopi:
Vigen AS, ,
VA-etaten
Bergen brannvesen

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

Arkitekt Amund Nordland
Øvre Korskirkesmauet 2B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Amund Nordland	Maria Therese Nesse	201920156/15	020620

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 17
Adresse	:	Møllendalsveien 65 A
Tiltakshaver	:	Møllendalsveien 65 Næring AS
Tiltaket	:	Fasadeendring næringslokaler

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.2020 og tilleggsdokumentasjon mottatt 26.05.2020 og 02.06.2020, samt tillatelse datert 10.01.2020.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for endring av fasade til næringslokale i deler av byggets 1. etasje, for fasader mot sørvest, nordvest og nordøst, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, samt vilkår angitt i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Møllendalsveien 65 Næring AS, Møllendalsveien 68B, 5009 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

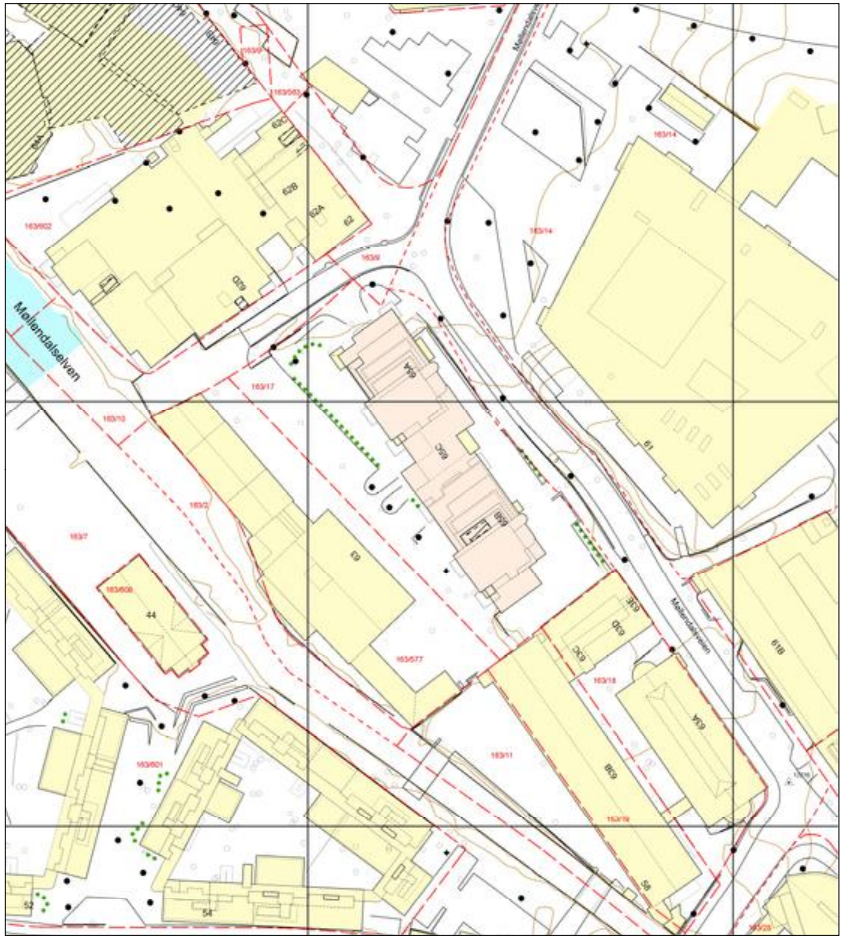
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/17/0/6
Adresse: Møllendalsveien 65A, 5009 BERGEN

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

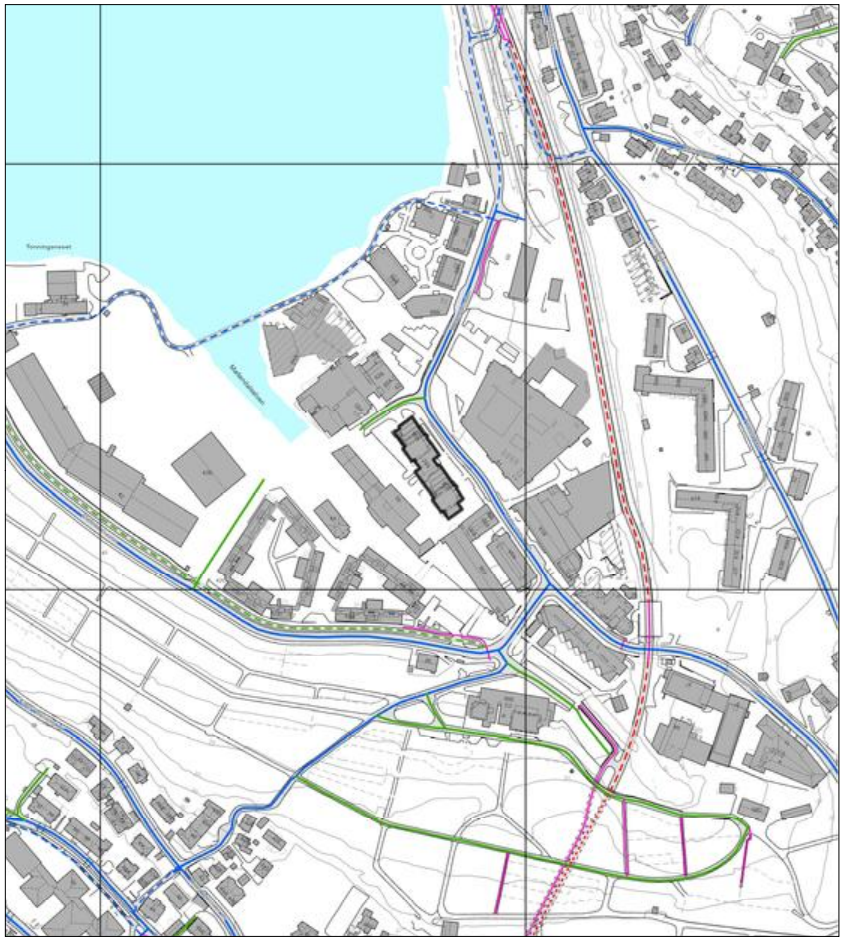
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/17/0/6
Adresse: Møllendalsveien 65A, 5009 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 19-0393/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN

Betegnelse: Gnr 163, bnr 17, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no