

Arne Abrahamsens vei 2B



Velkommen til

Arne Abrahamsens vei 2B



Salgsoppgaven produsert 10. juli 2025

Melkeplassen

Lys og romslig 2-roms med sentral beliggenhet, solrik balkong, like ved busstopp & butikk. Bad & rør fra 2023

Prisantydning	2 490 000,-
Fellesgjeld	568 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 067 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 750,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Kristine Bjelland Myhre
Telefon	981 04 304
E-post	k.myhre@nordvikbolig.no


FLOWER POETRY





Kort fortalt

Velkommen til Arne Abrahamsens vei 2B! Romslig 2-roms leilighet med en solrik balkong og sentral beliggenhet. Med leiligheten kan man disponere 3 boder, en på loft og to i kjeller. Borettslaget har gjennomgått rørfornying og pusset opp badet i 2023

Høydepunkter:

- Nytt bad og rørfornying i 2023
- Balkong med utgang fra kjøkken
- Nært busstopp
- Romslig soverom på hele 14,3 m^2
- Mulighet for parkering på borettslagets parkeringsplass
- Mulighet for el-bil lading
- Vedovn i stuen

Område:

- 3 min til Coop Prix Melkeplassen
- 3 min til busstopp
- 10 min buss til Bergen Sentrum
- 5 min kjøretur til Laksevåg senter

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

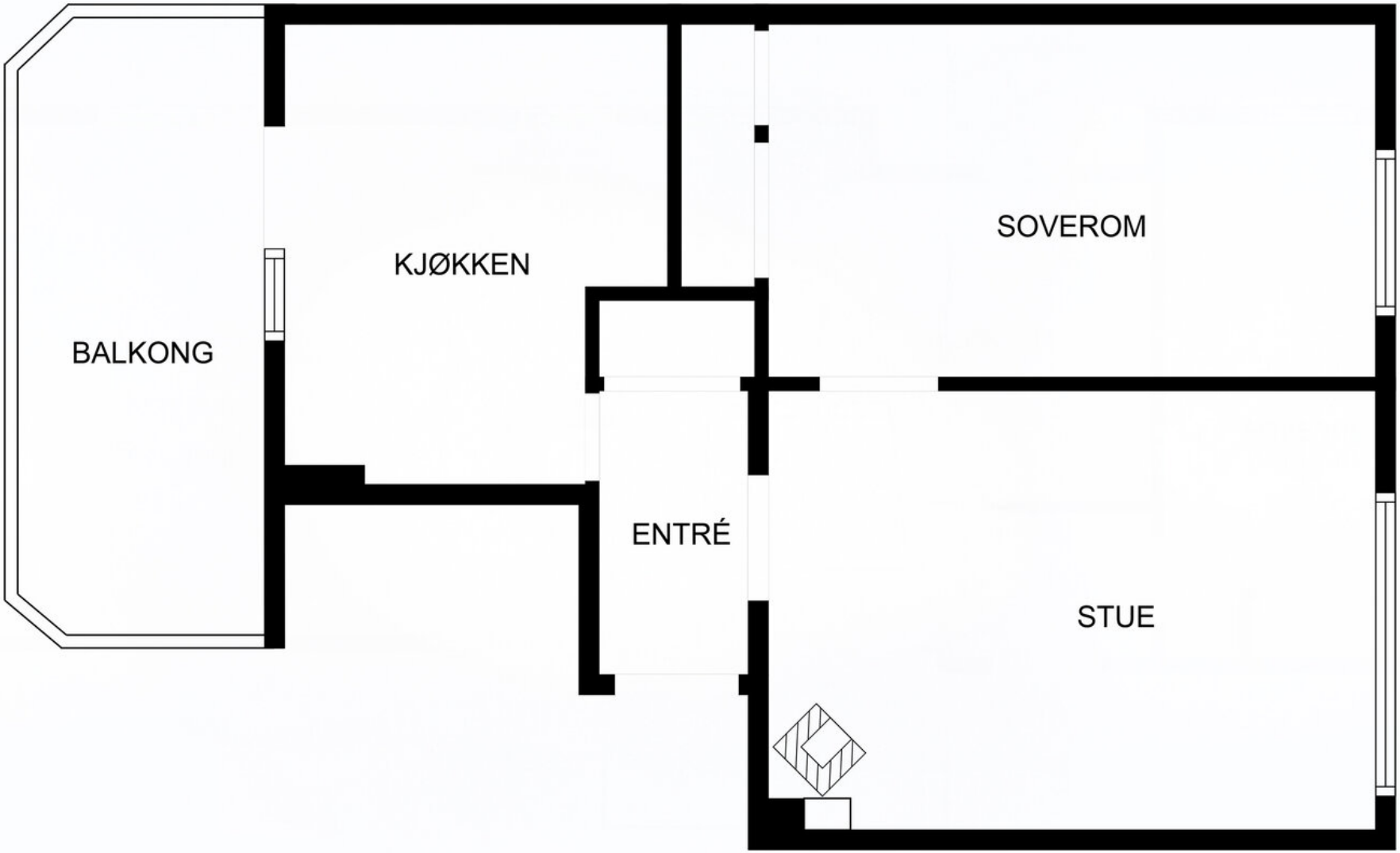
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entrè, bad, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
8 kvm. To boder i kjeller

Loftsetasje:
Loftsbod med gulvareal på 4,9 m² (ikke målbar pga takhøyde)



Forklaring av bilde/rommet



ÀINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.








des FLEURS






FLOWER POETRY











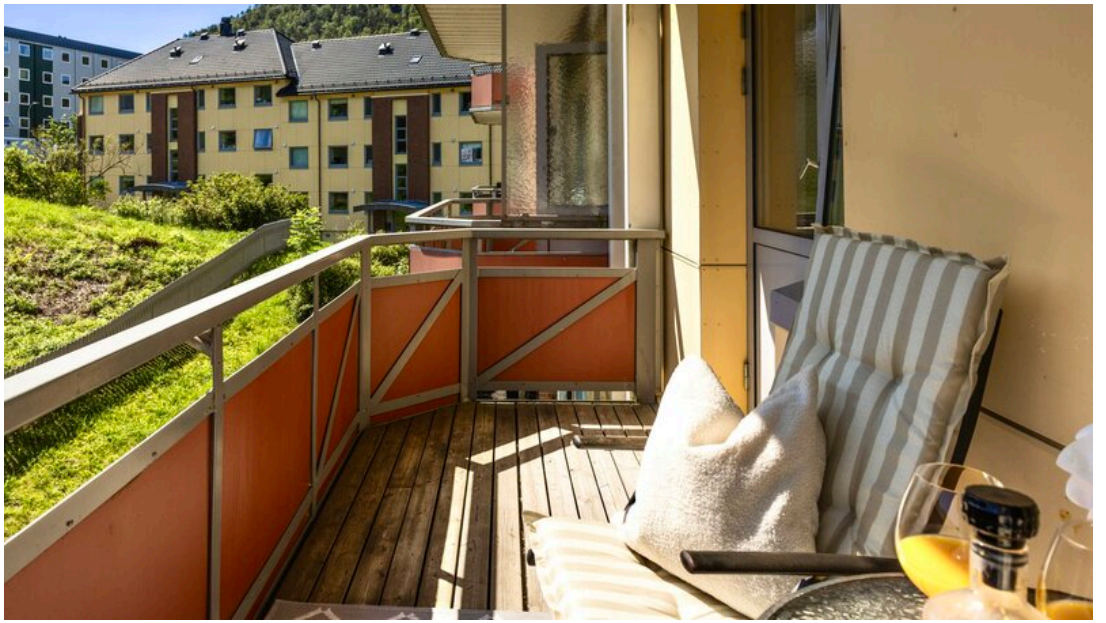



BOSCH
BON APPÉTIT


BON APPÉTIT
BOSCH


BON APPÉTIT
BOSCH























Informasjon

Arne Abrahamsens vei 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0200/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Arne Abrahamsens vei 2B, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154, bnr 511 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 33 i Melkeplassen Borettslag, org.nr. 951383783

Selger
Grace Muthoni Kangethe

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
568 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 058 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 067 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 076 862,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entrè, bad, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. To boder i kjeller
Total BRA: 8 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget 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.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Loftsbod med gulvareal på 4,9 m² er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod med gulvareal på 4,9 m² er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:

Entré: 3,3 m²
Bad: 3,0 m²
Kjøkken: 10,8 m²
Stue: 18,0 m²
Soverom: 14,3 m²
Balkong: 7 m²

To boder i kjeller og en bod på loft.

Takhøyde stue: 2,47m

Parkering

Borettslaget har ikke faste parkeringsplasser. "Førstemann til mølla" prinsippet gjelder.

Det er el-bil lader på borettslagets parkeringsplass. For å benytte strøm til el-bil kommer det et tillegg på 350,- (privatbil) eller 500,- (firmabil) i felleskostnadene.

Modernisering og påkostninger

Det ble gjort omfattende rørfornying i borettslaget i 2023.
Leiligheten fikk nytt bad i regi av borettslaget i 2023.
2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært. Nytt bad 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, av faglært. Gjennom borettslaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, av faglært. Borettslaget har dokumentasjon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært. Gjennom borettslaget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstmann har lagt tilstandsrapport i 2025.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av mur/betong med utvendig kledning av fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass.
- Valmtak tekket med takstein.
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Etasjeskille og gulv på grunn, grunnet at det ble registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det ble registrert knirk og retningasavvik.
- Elektrisk, grunnet alder på skult anlegg samt grunnet manglende dokumentasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og vaskemaskin medfølger.

Oppvaskmaskin medfølger ikke.
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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad, gang og kjøkken

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 750,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene pr. 12.06.2025 er på kr. 6.750,- og består av:

Felleskostnader: 5.951,-
A-konto energi: 416,-
Vedlikeholdsfond: 94,-
Dugnad: 50,-
Tv-anlegg: 239,-

Det er også el-bil lader på borettslagets parkeringsplass. For å benytte strøm til el-bil kommer det et tillegg på 350,- i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader påløper kostnader for strømbruk, innboforsikring og andre ønskede tjenester.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 621 254,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 245 016,- 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

Fiberinternett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Leiligheten hører til Melkeplassen borettslag, tilknyttet Obos Stor-Bergen boligbyggelag.

Borettslaget har som formål om å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Vask av trapper skjer etter oppsatt vaskeliste utarbeidet av styret i borettslaget. Vask skal skje minst en gang hver uke. Vask av kjellerganger og tørkeloft skal skje minst en gang hver måned.

Laget har ikke faste parkeringsplasser. "Førstemann til mølla" prinsippet gjelder.

Snømåking av parkeringsplassene og uteareal utøves av beboerne selv. Utstyr til dette, samt verktøy og hageredskaper fås ved henvendelse til styret.

Det er fellesvaskeri for alle beboerne. Åpningstidene for vaskeriet finner du i husordensreglene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir lyst ut i forkant av salget og avklares etter boligen er solgt.

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

Kr 568 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK03-98208151827
Restsaldo pr. 01.05.2025: kr. 568.000,-
Kapitalkostnader: kr. 2.946,-

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

innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et negativt årsresultat på kr. 2.903.717,-
Dette er grunnet at drift og vedlikeholdskostnadene ble betydelig høyere enn budsjettert, samt høyere energi/fyrings kostnader enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Beboerne må søke til styret om husdyr (kun katt og hund). Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6601877

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 838 kvm (Eiertomt)
Felles tomt tilhørende borettslaget.

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

Velkommen til Arne Abrahamsens vei 2B i Melkeplassen borettslag!

Leiligheten har en sentral beliggenhet med nærhet til skoler, dagligvare, offentlig kommunikasjon og mye mer.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix og Rema 1000 som du finner i kort gange fra leiligheten. Ønsker du et stort utvalg butikker, er Laksevåg senter 2,5 km unna. Her finner du blant annet apotek, frisør, tannlege, dagligvare, vinmonopol og diverse butikker.

For deg som er glad i fysisk aktivitet, er det mange fine turstier, fjelltopper og treningssenter i området. Ta deg opp Damsgårdsfjellet og Løvstakken eller tren inne på SATS Laksevåg eller Nr 1 Fitness i Fyllingsdalen.

Offentlig kommunikasjon

Like ved borettslaget er busstoppet "Melkeplassen" hvor du kan benytte deg av

buss linje 19 (Løvstakkskiftet - Åsane terminal) som har hyppige avganger. Bussen tar deg til Bergen sentrum på 10 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 10.07.1956. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for vindusendring datert 13.11.1980
Det foreligger ferdigattest for altaner datert 10.03.1999

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg. Nordre og Søndre Nyegården (plan id: 40390000), ikrafttrådt 1969 regulert til: bolig.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende henssynssoner:
Kulturmiljø: Historiske senter Laksevåg 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 70650000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 154 bnr 408 mfl., Øvre Fyllingsveien
Planstatus: 3- Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 202220652
Det har blitt vedtatt i reguleringsplanen omfattende bruksendring og ombygging av det tidligere Soltun aldershjem fra omsorgsboliger til ordinære leiligheter. Planen legger ikke opp til økt byggevolumet eller vesentlige endringer på eksisterende bygningskropp, som er verneverdig.

Planid: 64630000
Plannavn: Solhaugveien 15, B-Sykehuset
Planstatus: 2 - planforslag
Saksnr: 202220473

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: Gnr 154 bnr 408
Bygningsnr: 9496246-2
Endringer: Påbygg
Bygningstype: Sykehjem
Status: Rammetillatelse
Saksnr: 202512713
Det er gitt rammetillatelse for bruksendring fra aldershjem til boligblokk, 10 boenheter. Fasadeendringer med påbygg / takopplett og tilbygg/balkonger. Riving av deler av bygget. Utenomhusanlegg inkl. murer, trapper, gangveier og parkering. Skjerming mot Øvre Fyllingsdalen 2-2,7 meters høyde. Oppgraderte VA-

ledninger i eksisterende traseer og etablering av fordrøyningsmagasin.

Eiendom: Gnr 154 bnr 579
Bygningsnr: 300727241
Bygningstype: Garasjehus anneks til bolig
Status: Igangsettelsestillatelse
Saksnr: 201901026
Det ble søkt om tilbygg garasje i 2019. Det er ikke nyere dokumenter enn de fra 2019.

Eiendom: Gnr 154 bnr 418
Bygningsnr: 301160611
Bygningstype: Garasjehus anneks til bolig
Status: Igangsettelsestillatelse
Saksnr: 202226825
Det er gitt midlertidig brukstillatelse 27.02.2025.

For mer informasjon om reguleringsforhold 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:

4601/154/511:
08.12.1954 - Dokumentnr: 410017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:154 Bnr:131
01.01.2020 - Dokumentnr: 1270629 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:154 Bnr:511

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Det kreves medlemsskap i OBOS for å erverve / eie denne boligen. Innmelding i OBOS koster kr. 500,-

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.

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 870,-

Grunnpakke leilighet kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke inkl. BA, Finn.no, Hjem.no, Facebook, Instagram, Økt synlighet, Salgsoppgaver kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar per annonsert visning kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører OBOS ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 116 078,- 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. 3 625,-.

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 11. juli 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kristine Bjelland Myhre, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98104304

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Arne Abrahamsens vei 2B

Arne Abrahamsens vei 2B

Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7... 232 elever, 13 klasser	6 min 2.9 km
Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 37 klasser	7 min 3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	11 min 5.8 km
Metis privatistskole 410 elever	8 min 4 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	8 min 4 km

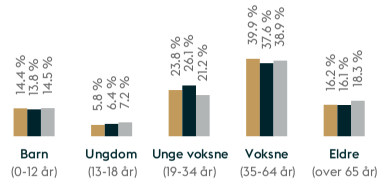
Offentlig transport

Monrad Mjeldes vei Linje 85	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	7 min 3.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	10 min 4.4 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Laksevåg barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5... 90 barn	5 min 0.4 km
Laksevåg barnehage avd. Solhau... 14 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Melkeplassbanen	3 min
Vestlien terrasse ballplass	5 min
SATS Laksevåg	22 min
MOVA Fyllingsdalen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Arne Abrahamsens vei 2 B 5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 61 m^2
BRA-i: 53 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	0

Supertakst
GNR: 154 BNR: 511 ANR: 33
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Arne Abrahamsens vei 2 B
5161 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/32669

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Grace Muthoni Kangethe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Arne Abrahamsens vei 2 B, 5161 Laksevåg**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **154** Bruksnr: **511** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **33** Leilighetsnr:

Byggeår: **1956** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig kledning av fasadeplater. Vinduer med isolerglass. Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad, gang og kjøkken.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Bad og røropplegg ble oppgradert i regi av borettslaget.	Ja

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	53	0	0	7
U. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	**61**	**53**	**8**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	- Entré: 3,3 m² - Bad: 3,0 m² - Kjøkken: 10,8 m² - Stue: 18,0 m² - Soverom: 14,3 m² Takhøyde stue: 2,47m 3,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
U. etasje	8	0	8		- Ekstern bod 1: 2,8 m² - Ekstern bod 2: 5,2 m²
Totalt m²	**61**	**53**	**8**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Loftsbod med gulvareal på 4,9 m² er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på 6,7 m² med utgang fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Noe slitt terrassedekke.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i stue og soverom er datert 2004. Vindu og dør fra kjøkken er av eldre type (årstall er 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.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Alminnelig bruksslitasje.

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-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/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?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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.

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere innmat i sikringsskap (ukjent alder)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Registreres godt sug i kanal pp bad og kjøkken. Tilluftsventiler i vegg. Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2023)	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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-1
Fallforhold: 35mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Vindu er plassert i våtsone. - Flislagt vindussmyg mot karm. Selve vinduskarmen er av trevirke. Anbefaler montering av beskyttelser mot direkte vannpåkjenning ved bruk av dusj (glassplate eller tilsvarende). Ikke registrert skader på vinduet under befaringen. Overflater fremstår i normalt god stand.	

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdør i glass. - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Vegger mot badet er oppført i murkonstruksjoner og hulltaking er derfor ikke foretatt.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Fremvist dokumentasjon fra utførende. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kangethe, Grace Muthoni	9578-5999-4-1942668	2025-07-08 14:48:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
19-0200/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arne Abrahamsens vei 2B, 5161 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Grace Muthoni Kangethe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6601877
Forsikret i: Tryg Forskring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslag har dokumentasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stans gjennom borettslag. Bad og rør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom boretslag

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har lagt tilstandsrapport i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0200/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kangethe, Grace Muthoni	**2025-07-08**

Identifikasjon

bankID Kangethe, Grace Muthoni

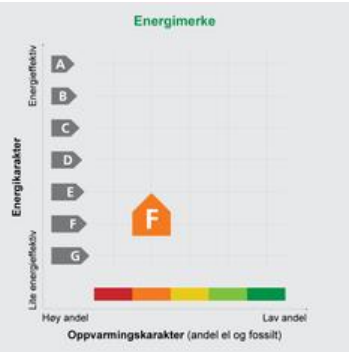
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arne Abrahamsens vei 2B
Postnr	5161
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	33 /
Gnr.	154
Bnr.	511
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1048389
Dato	06.09.2019



Innmeldt av	Tommy Sirnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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: Arne Abrahamsens vei 2B	Gnr: 154
Postnr/Sted: 5161 LAKSEVÅG	Bnr: 511
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 06.09.2019 18:04:11	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1048389	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Tommy Sirnes	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Achieve Eiendomsmegling AS
Nordvik Bergen
v/Cathrine Eimstad

Ordre 8577726 6107/33 12.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.06.2025.

Boligselskap:	6107 Melkeplassen Borettslag
Organisasjonsnr:	951.383.783
Andelseier:	Grace Muthoni Kangethe
Leieobjektnr:	33
Adresse:	Arne Abrahamsens Vei 2 B, 5161 LAKSEVÅG
Andelsnummer:	33
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	http://facebook side

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6601877.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Ta kontakt med styreleder for nærmere informasjon angående planlagt rehabilteringsprosjet av blant annet rør, benytt melkeplassen@styrerommet.no
- Borretslaget er i gang med utskifting av rør,rehabilitering av bad, drenering og borring av energibrønner. Dette skal finansieres med låneopptak som vil påvirke felleskostnadene. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- Lading elbil faktureres med 350 kr for privatbil og 500 kr for firmabil
- Det vil fra 01.01.2025 kreves inn akonto for å dekke varntvann - se avtale med Techem
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester.
- OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år, mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte.
- Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK03-98208151827	A	38.470.906,-	38 år 2 md.	12	Flyt	5,45%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.100,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.951,-
A-konto energi	416,-
Vedlikeholdsfond	94,-
Strøm elbil	350,-
Dugnad	50,-
Tv-anlegg	239,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	535,-	31.709,-	12.693,-	568.895,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98208151827	567.071,-	2.946,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 568.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marianne Rudjord tlf.55 94 27 06 ev. pr. e-post: marianne.rudjord@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Johan Alexander Wigsten Arne Abrahamsens Vei 2 C, 5161 LAKSEVÅG, e-post: alexanderwigsten@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6107
MELKEPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MELKEPLASSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6107

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MELKEPLASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karina Aaland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Grotnes Arnesen og Synne Valvik Yttri er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6107 Melkeplassen Brl.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Otto Berge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Christensen
- Hilde Grotnes Arnesen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Karina Helen Strand Aaland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Alexander Wigsten

Styrets årsrapport

Lekkasje i kjeller 4C etter rørfornying. Det viste seg at det var dårlig skjøt mellom to rør, slik at vann flommet ut i kjelleren. Det gikk flere måneder før Sansbygg rettet feilen.

Lekkasje mellom 2 leiligheter i blokk2 etter rørfornying. Det viste seg å være dårlig skjøt mellom 2 rør, slik at vann lakk ned på leiligheten under. Sansbygg kom til og reparerte feilen. Beboer der fikk erstatning for skadene som oppstod.

Det oppstod lekkasje i berederrom i blokk2. Varmt vann flommet utover gulvet og ødela malingen på gulvet, erstatningssak.

Diverse:

Trappelistene er reparert

Nye LED lamper installert i oppganger og kjellere.

Fasadevask utført

Tretrimming utført

Opparbeidet en ny p-plass ved blokk 2

Ny ladeplass ved blokk5

En ny vaskemaskin I blokk5

Rydding og opparbeiding av plen ved blokk2 etter drenering.

Diverse feilretting på vaskemaskiner og tørketromler.

Et fellesrom I kjeller blokk4 er utleid til en beboer.

Vi har inngått avtale med Bergen Brannvern.

Vi har installert fiber for Internett og tv, og inngått avtale med obos-nett.

Vi har installert automatisk registrering av varmtvannsforbruk, slik at hver beboer/leilighet betaler for seg.

Til generalforsamlingen i Melkeplassen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Melkeplassen Borettslag** som viser et underskudd på kr 2 903 717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 06. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

MELKEPLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 783, KUNDENR. 6107

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**679 316**	**1 879 524**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 903 717	-25 969 718
Tilbakeføring av avskrivning	15	20 696	21 651
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	1	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-44 568	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 700 000	36 152 069
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-257 365	-11 306 624
Innsk. øremerk. bankkto		-94 221	-97 586
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-579 174**	**-1 200 207**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**100 142**	**679 316**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	222 757	6 607 920
Kortsiktig gjeld	-122 615	-5 928 604
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**100 142**	**679 316**

MELKEPLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 783, KUNDENR. 6107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 659 050	3 903 468	4 244 000	5 146 000
Andre inntekter	3	65 800	750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 724 850**	**3 904 218**	**4 244 000**	**5 146 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 086	-18 330	-18 500	-19 600
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	15	-20 696	-21 651	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-9 203	-8 733	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-218 835	-207 820	-223 000	-234 000
Konsulenthonorar	7	-19 388	-67 844	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-3 282 468	-27 001 536	-245 000	-264 400
Forsikringer		-129 821	-100 778	-111 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-744 006	-695 094	-740 000	-857 700
Energi/fyring	10	-397 946	-310 247	-260 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-336 538	-324 013	-328 000	-172 000
Andre driftskostnader	11	-184 771	-195 784	-198 500	-142 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 513 756**	**-29 093 830**	**-2 307 000**	**-2 421 200**
DRIFTSRESULTAT		**-788 906**	**-25 189 612**	**1 937 000**	**2 724 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 322	38 858	12 000	10 000
Finanskostnader	13	-2 151 133	-818 964	-1 095 000	-2 154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 114 811**	**-780 106**	**-1 083 000**	**-2 144 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 903 717**	**-25 969 718**	**854 000**	**580 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 903 717	-25 969 718		

MELKEPLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 783, KUNDENR. 6107

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 614 857	4 614 857
Tomt		30 000	30 000
Andre varige driftsmidler	15	40 114	16 243
Øremerkede bankinnskudd	16	608 351	517 627
Miljøbankkonto, øremerket		108 615	92 332
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 401 937**	**5 271 059**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		700	0
Forskuddsbetalte kostnader		33 396	85 147
Andre kortsiktige fordringer	17	2 079	2 079
Driftskonto OBOS-banken		163 609	6 034 597
Driftskonto OBOS-banken II		0	2 397
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43	0
Sparekonto OBOS-banken		22 930	483 701
SUM OMLØPSMIDLER		**222 757**	**6 607 920**
SUM EIENDELER		**5 624 694**	**11 878 979**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 50		3 000	3 000
Udekket tap	18	-33 494 366	-30 590 649
SUM EGENKAPITAL		**-33 491 366**	**-30 587 649**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	38 594 704	36 152 069
Borettsinnskudd	20	295 900	295 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	102 841	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 993 445**	**36 538 024**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 740	5 776 024
Skyldige offentlige avgifter	22	65	0
Påløpte renter		11 811	152 580
SUM KORTSIKTIG GJELD		**122 615**	**5 928 604**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 624 694**	**11 878 979**

Pantstillelse	23	45 295 900	45 295 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.04.2025
Styret i Melkeplassen Borettslag

Johan Alexander Wigsten/s/ Karina Helen Strand Aaland/s/ Alexander R. Andersen/s/

Otto Berge/s/ Stian Elvik Pedersen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 181 664
Kabel-TV	320 400
Diverse	76 236
Strøm motorvarmere	44 750
Dugnad	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 659 050**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	1 800
ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	64 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 800**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-8 550
Arbeidsgiveravgift	-19 536
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 086**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 288
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 388**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sans Bygg	-2 005 750
Tertnes entreprenør	-75 000
Nordisk energikontroll	-198 388
OBOS Projekt	-334 644
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 613 781**
Drift/vedlikehold bygninger	-117 418
Drift/vedlikehold VVS	-195 589
Drift/vedlikehold elektro	-139 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 849
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-127 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 019
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 425
Kostnader dugnader	-3 493
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 282 468**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-156 683
Vann- og avløpsavgift	-362 375
Feieavgift	-26 100
Renovasjonsavgift	-198 849
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-744 006**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-383 053
Andre fyringskostnader	-14 893
SUM ENERGI / FYRING	**-397 946**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-7 574
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 421
Verktøy og redskaper	-369
Driftsmateriell	-9 479
Lyspærer og sikringer	-2 225
Vaktmestertjenester	-84 090
Snørydding	-38 051
Gressklipping	-4 098
Andre fremmede tjenester	-1 629
Kontor- og datarekvisita	-6 347
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-1 076
Bank- og kortgebyr	-2 462
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-184 771**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 567
SUM FINANSINNTEKTER	**36 322**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 151 133
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 151 133**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	2 307 209
Rehabilitering fase 1	112 500
Altaner tilgang 1998	2 195 148
SUM BYGNINGER	**4 614 857**

Tomten ble kjøpt i 1955.
Gnr.154/bnr.510 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Luftavfukter		
Tilgang 2021	64 955	
Avskrevet tidligere	-48 715	
Avskrevet i år	-16 239	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2011	32 188	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-32 187	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2013	34581	
Avskrevet tidligere	-34 580	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2024	44 568	
Avskrevet i år	-4 457	
		40 111
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	75 000	
Avskrevet tidligere	-74 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**40 114**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-20 696**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 079
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 079**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-36 152 069	
Opplåning 2024	-2 700 000	
Nedbetalt i år	257 365	
		-38 594 704
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-38 594 704**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1955	-295 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-295 900**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-102 841
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-102 841**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-65**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	295 900
Pantelån	38 594 704
TOTALT	**38 890 604**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 614 857
Tomt	30 000
TOTALT	**4 644 857**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 6107 **Selskapsnavn:** MELKEPLASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Karina Aaland er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Grotnes Arnesen og Synne Valvik Yttri er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Otto Berge

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Aina Christensen
- [ ] Hilde Grotnes Arnesen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Karina Helen Strand Aaland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Johan Alexander Wigsten

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6107
MELKEPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MELKEPLASSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. desember kl. 09:00 og lukker 15. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6107

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Nytt styremedlem
Vi trenger 5 medlemmer i styret (1 Styreleder, 1 Nestleder, 3 styremedlem), og 2 varamedlemmer. Da et styremedlem meldte fratreden i høst, trenger vi eg nytt medlem. Styret har utlyst stillingen over en lengre periode og vi har fått en kandidat som har meldt seg til vervet. Nå trenger vi å få han stemt inn via en ekstraordinær generalforsamling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MELKEPLASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Otto Simon Berge

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lena Hammer Nikolaisen, Karen Wågø

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Alexander Reeh Andersen ønsker å bli medlem av styret og delta aktivt i borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Reeh Andersen
- Alexander Reeh Andersen
  Ønsker å bli medlem av styret og delta aktivt i borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.12.24
Selskapsnummer: 6107 **Selskapsnavn:** MELKEPLASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Otto Simon Berge

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lena Hammer Nikolaisen, Karen Wågø

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Alexander Reeh Andersen
- ☐ Alexander Reeh Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MELKEPLASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951383783
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Karina Aaland er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Hilde Grotnes Arnesen og Synne Valvik Yttri er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 24
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Otto Berge (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Otto Berge

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Grotnes Arnesen (21 stemmer)
Aina Christensen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Grotnes Arnesen
Aina Christensen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karina Helen Strand Aaland (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karina Helen Strand Aaland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Alexander Wigsten (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Alexander Wigsten

Protokollen er signert av:
Møteldere - Karina Aaland /s/
Protokollvitner - Hilde Grotnes Arnesen /s/ og Synne Valvik Yttri /s/

Melkeplassen borettslag
HUSORDENSREGLER

1. Hensikt med felles ordensregler
Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som er gitt.

Ved husbråk kontaktes politiet!

2. Vask av fellesareal

- Vask av trapper skjer etter oppsatt vaskeliste utarbeidet av styret i brl. Vask skal skje minst en gang hver uke.
- Vask av kjellerganger og tørkeloft skjer etter oppsatt vaskeliste utarbeidet av styret i brl. Vask skal skje minst en gang hver måned.

3. Nattero

- Det er lytt mellom leilighetene, slik at støy (f.eks. musikk, tv, fest) lett kan sjenere naboene.
- Andelseierernes oppvask-/vaskemaskiner må ikke nyttes etter kl.22.00 alle dager, også helligdager.
- Et eventuelt vedlikehold i egen leilighet som medfører boring, hamring el.l. skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Ei heller på hverdager i tidsrommet kl.21-08.00.
- Etter kl.23.00 skal det være ro i leilighetene og laget.

4. Fellesarealer

- Inngangsdørene skal være låst 24 timer i døgnet. Forlat aldri åpen dør ubevoktet.
- Det skal bare lagres fritidsutstyr/bruksting i fellesarealene, f.eks. sykler, ski, akebrett, bildekk. Lagring av annet på fellesareal skjer på tilvist plass.
- Ikke merkete gjenstander som blir hensatt regner som boss og blir kastet av styret uten ansvar for økonomisk tap.
- Hensetting av boss som ikke går i vanlige bosscontainere, skal IKKE forekomme.
- Røyking skal ikke forekomme inne på fellesarealer.
- Brannsikkerheten ivaretas av egne og felles brannslukningsapparat, røykvarslere og to rømningsveier for alle (via loft/kjeller + utgangsdør).
- Det er ikke tillatt med lek med ball oppetter husvegger eller mellom plener og bygninger.

5. Åpningstider vaskeri
De tre vaskeriene er til bruk for alle beboerne i borettslaget til disse tidene:

- Mandager – fredager: 07.00 -22.00
- Lørdager: 09.00 – 20.00
- Søndager: 13.00 – 22.00
- Helligdager: 13.00 – 19.00
- Det er ikke tillatt å vaske utenom disse tidene!
- Maskinene skal fylles fornuftig fulle. Feil bruk øker driftskostnadene.
- For utfyllende bestemmelser, henvises til egne vaskeriregler oppslått i vaskeriene.

6. Husdyrhold
Man kan bare ha hund eller katt dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre beboerne. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

7. Bruksoverlating
Bruksoverlating kan skje ihht Borettslagsloven av 2003, §5. Forutsetning for bruksoverlating opp til 3 år, er at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene.

8. Altaner

- Det påhviler den enkelte andelseier å vedlikeholde "dørken" på altanen og holde avløp åpne.
- Det kan nyttes elektrisk grill og gassgrill på altanen. Hver leilighet kan ha to gassbeholdere på 11 kg til matlaging.

9. Parkering
Laget har ikke faste plasser. "Førstemann-til-mølla"-prinsippet gjelder.

Snømåking av parkeringsplassene og uteareal utøves av beboerne selv. Utstyr til dette, samt verktøy og hageredskap fås ved henvendelse til styret.

10. Fasadeendring
Fasadeendring kan bare skje ved styrets tillatelse. Med fasade regnes ytterdører og yttervegger og bærende konstruksjoner til leiligheter, vinduer og inngangsparti.

Styret, april 2010

Vedtekter

for Melkeplassen Borettslag org nr 951 383 783

tilknyttet Obos Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den ll.april 1962, endret den, 3.mai 2004. endret den,12.april 2010, endret 27. april 2015. Sist endret 29.09.2020 Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Melkeplassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 **Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at erververt skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettige skal settes frem skriftlig for avhender og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om *salg* og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om *salg*
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som **ikke** i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
– Godkjenning av årsberetning fra styret
– Godkjenning av årsregnskap
– Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
– Eventuelt valg av revisor
– Fastsetting av godtgjørelse til styret
– Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse **og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene **i lov** om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

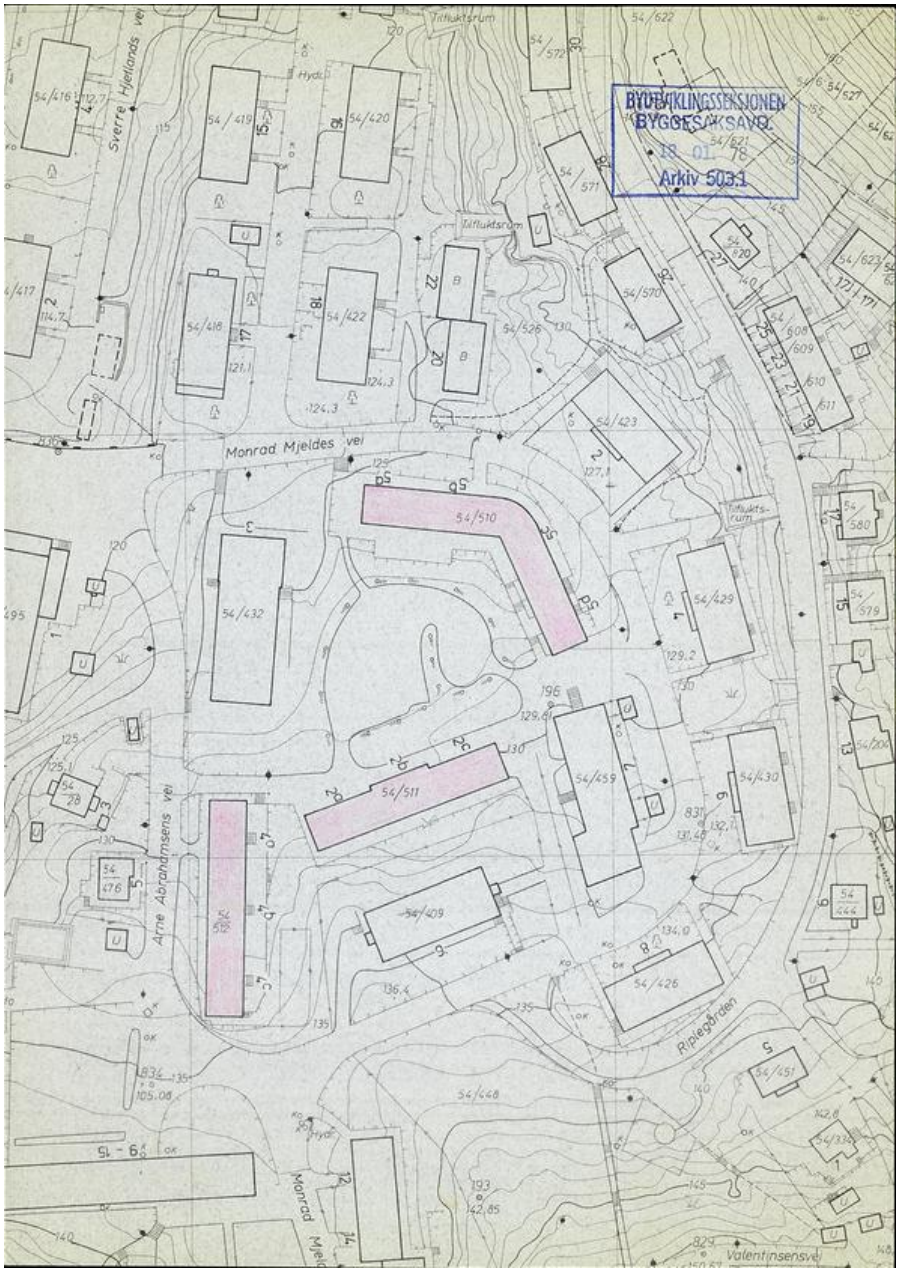


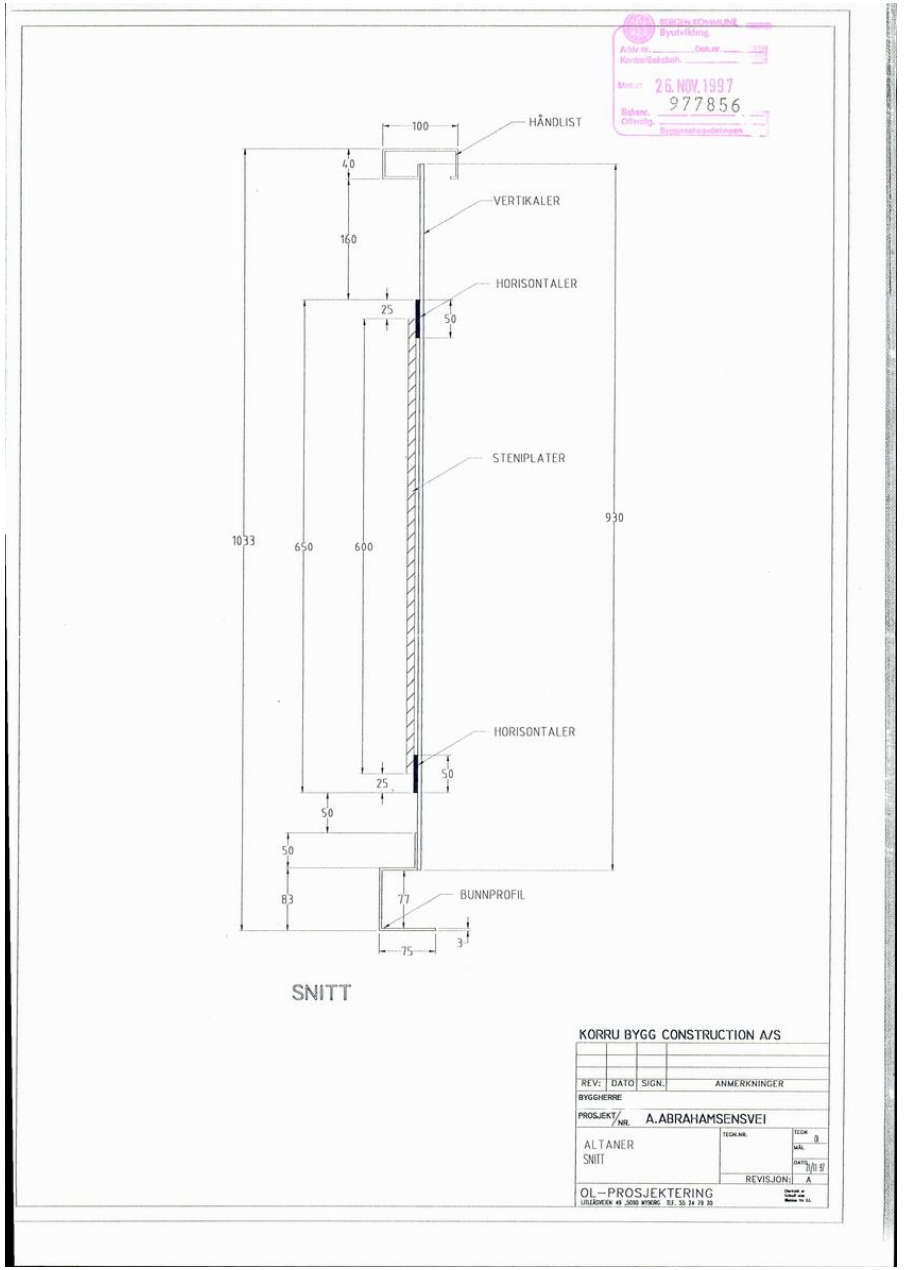
KORRU-BYGG CONSTRUCTION A/S

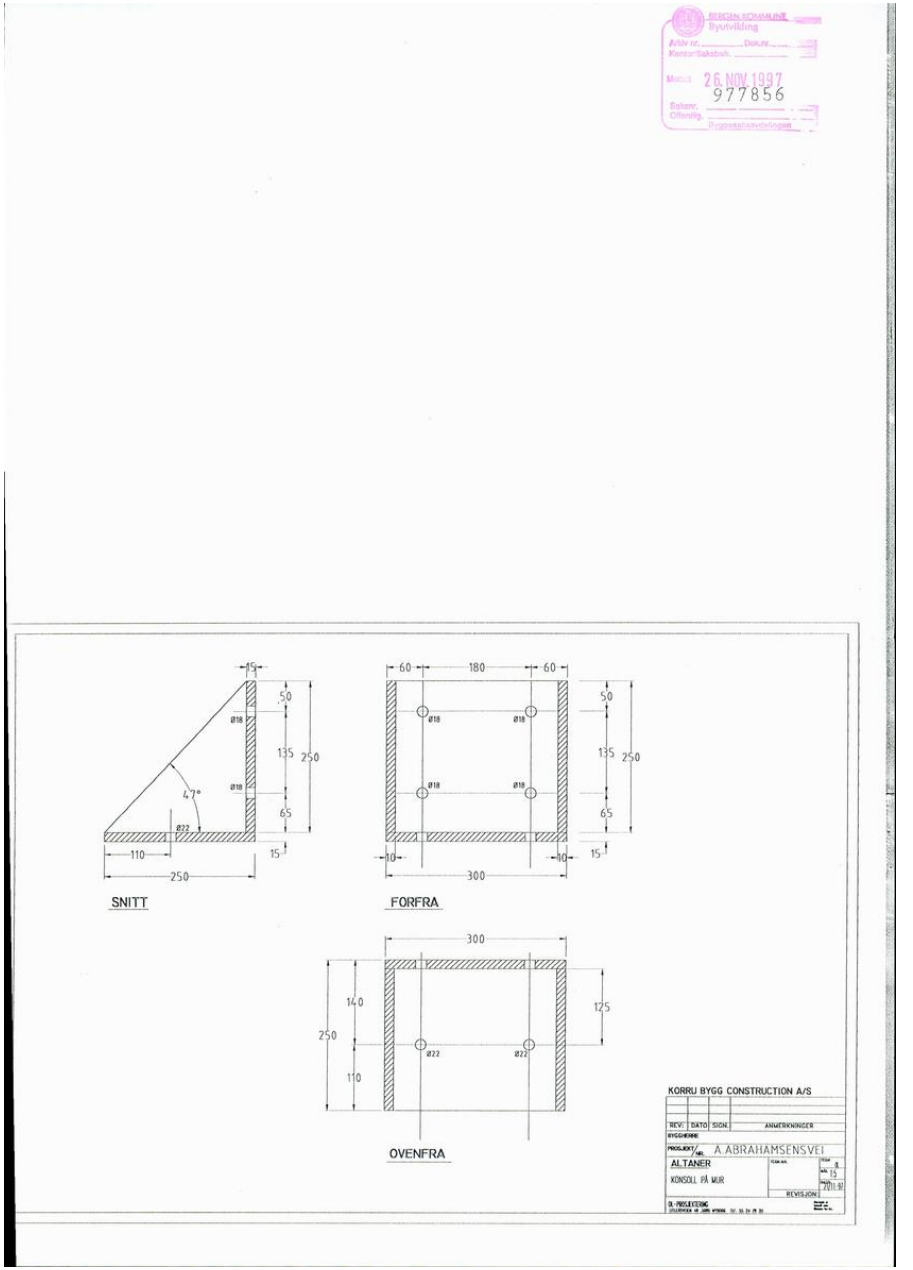
REV.	DATO	SIGN.	ANMERKNINGER
BYGGHERRE			
PROSJEKT / NR.	A ABRAHAMSENSVEI 2A OG 2C		
NYE ALTANER			

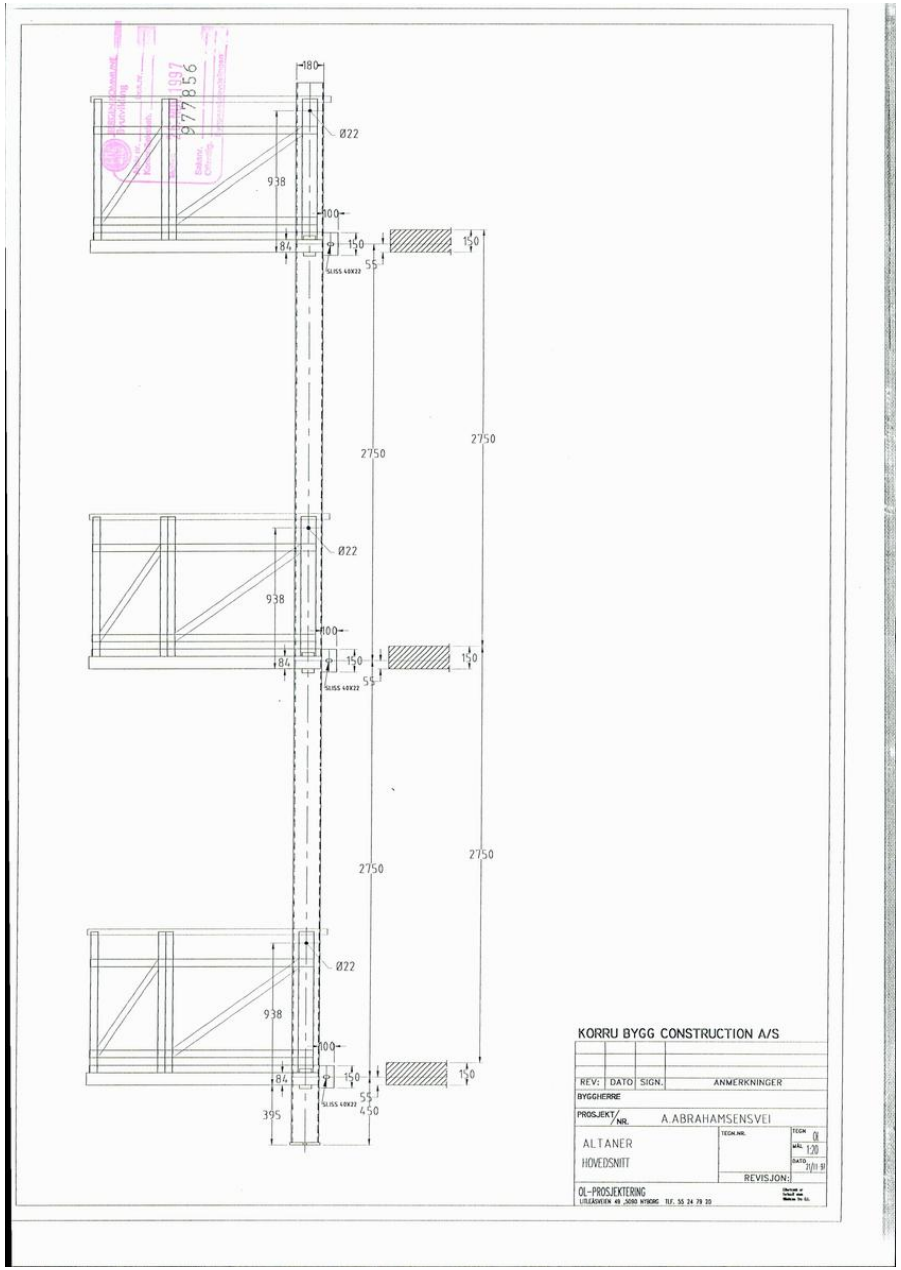
REVISJON:

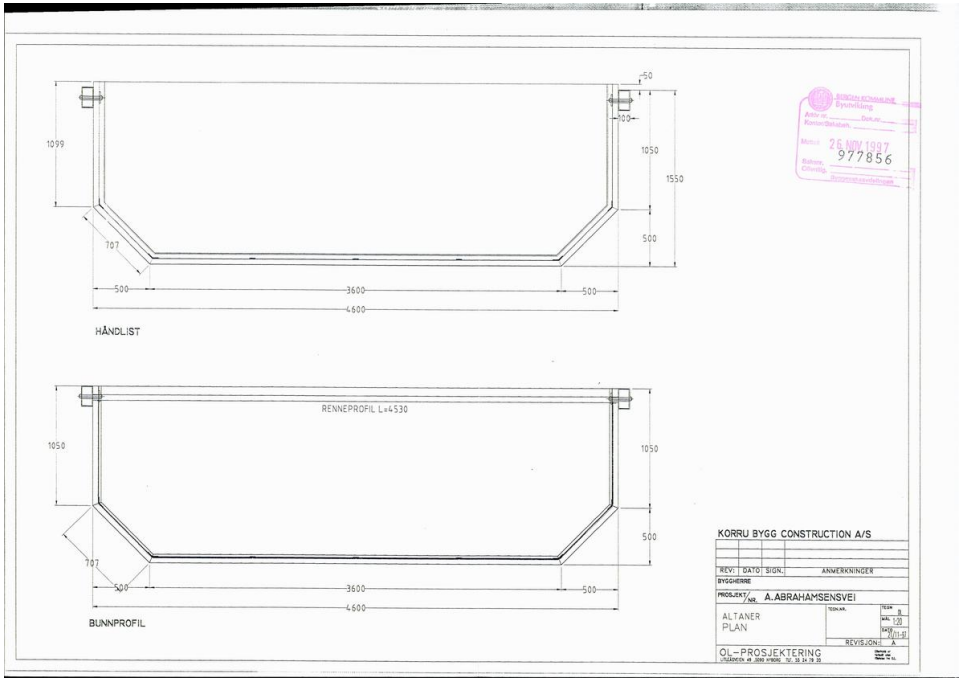
OL-PROSJEKTERING


Sverre Hjellands vei
Monrad Mjeldes vei
Arne Abrahamsens vei
Ripegården
Valentinsensvei
Tilfluktsrom
54/510
54/511
54/432
54/429
54/459
54/430
54/409
54/426
54/448
54/422
54/423
54/451
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
Arkiv 503.1


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 26. NOV. 1997
977856
Saksnr.
Ofrentlig.
Byggesaksavdelingen
100
HÅNDLIST
40
VERTIKALER
160
HORISONTALER
25
50
STENIPLATER
930
1033
650
600
HORISONTALER
25
50
50
50
83
77
BUNNPROFIL
75
3
SNITT
KORRU BYGG CONSTRUCTION A/S
REV. DATO SIGN. ANMERKNINGER
BYGGHERRE
PROSJEKT/NR. A.ABRAHAMSENSVEI
ALTANER
SNITT
TEGN.NR.
TEGN. 0
MÅL
DATO 20/11-97
REVISJON: A
OL-PROSJEKTERING
LILLEGÅRDEN 45 5080 MYRDAL TLF. 55 24 78 30


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 26. NOV. 1997
977856
Saksnr.
Ofrentlig.
Byggesaksavdelingen
15
50
Ø18
135
250
47°
Ø22
65
15
110
250
SNITT
60
180
60
50
Ø18
Ø18
135
250
Ø18
Ø18
65
10
10
15
300
FORFRA
300
140
250
110
125
Ø22
Ø22
OVENFRA
KORRU BYGG CONSTRUCTION A/S
REV. DATO SIGN. ANMERKNINGER
BYGGHERRE
PROSJEKT/NR. A.ABRAHAMSENSVEI
ALTANER
KONSOLL PÅ MUR
TEGN.NR.
TEGN. 0
MÅL 1:5
DATO 20/11-97
REVISJON:
OL-PROSJEKTERING


180
Ø22
938
100
84
150
150
55
SLISS 48X22
2750
2750
2750
2750
395
450
KORRU BYGG CONSTRUCTION A/S
REV: DATO SIGN. ANMERKNINGER
BYGGHERRE
PROSJEKT/NR. A.ABRAHAMSENSVEI
ALTANER
HOVEDSNITT
TEGN.NR. 01
MÅL 1:20
DATO 21/11 97
REVISJON:
OL-PROSJEKTERING
LITLEÅSVEIEN 49 ,5090 NYBORG TLF. 55 24 79 20


50
100
1099
1050
1550
500
707
500
3600
500
4600
HÅNDLIST
RENNEPROFIL L=4530
1050
1050
500
707
500
3600
500
4600
BUNNPROFIL
KORRU BYGG CONSTRUCTION A/S
REV: DATO SIGN. ANMERKNINGER
BYGGHERRE
PROSJEKT/NR. A.ABRAHAMSENSVEI
ALTANER
PLAN
TEGN.NR. 01
MÅL 1:20
REVISJON: A
OL-PROSJEKTERING

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

KORRU BYGG CONSTRUCTION
LITLEÅSVEGEN 49
5090 NYBORG

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 26.11.97 Vår ref. Snr 977856 Bergen,15.1.1998
RL /RL

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:MONRAD MJELDESVEI Eiendom:0-0154-0511

Byggherre :MELKEPLASSEN BORETTSLAG Adr.: MONRAD MJELDESVEI 5

Anmelder :KORRU BYGG CONSTRUCTION Adr.: LITLEÅSVEGEN 49

Arbeidets art: ALTANER Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse for nybygg altaner gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 26.11.97.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 26.11.97.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Altanene skal ha min. 0,9 m høyt rekkverk. Rekkverket bør ha vertikale sprosser for å hindre klatring og utføres med maks 0,1 m åpning mellom sprossene.

- Gulvet i altanene skal utføres som A-10 eller B-30 konstruksjon.

- Omsøkte fargeforslag godkjennes.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Snr 977856

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

- Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 100 må nøye etterkommes.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke kan settes igang før gebyret er betalt, jfr. regulativ for byggegebyrer i Bergen kommune.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Reidar Lokøy
overingeniør

Kopi :Byggherre

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Laksevåg Boligbyggelag
Postboks 65

5031 LAKSEVÅG

Bergen, den 13.11.80

Arkiv nr. 503.1
Saksnr. 001681
HF/km

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Melkeplassen, Gnr. 54, Bnr. 510 m.fl. i Laksevåg
Arbeidets art	Vindusendring
Bygningens art	Boligblokker
Byggherre	Melkeplassen B/L
Anmelder	d.s. v/LBBL
Ansvarshavende	Eli Cattaneo

Søknad om byggetillatelse datert 03.01.78

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

P.O. Lund
overingeniør

H. Frugård
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Registreringsstempel:
OPTISK
2 OKT. 2000
ARKIVERT

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 26. NOV. 1997
Saksnr. 977856
Oftentlig. Byggesaksavdelingen

Søknad om byggetillatelse/melding om arbeid etter Plan- og bygningsloven.

(For bygg med arbeidsplasser gjelder eget søknadsskjema, K-blankett 5131).

Søknaden/meldingen gjelder:

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter Pbl. § 93

gyldig kun til 31.12.97 ~~-86a~~

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (BF.87, kap. 23)	4 ETG. INKL. KJELLER		
Antall bruksenheter (NS 3940)	36 STK		
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (bruttó grunnflate)	m2	7,2 m2	m2

Eiendom/byggested: Gnr. 154 | Bnr. 511/512 | Festenr. | Seksjonsnr. 206 4
Adresse

Byggets art: ☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Uthus ☐ Annet/beskriv

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet
Beskriv ALTANER

Dispensjasjonssøknad

Pbl. § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Reguleringsplan ☐ Byggeforskriftene ☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder: (begrunnet søknad vedlegges)

Vedlegg til søknaden/meldingen

☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Fasadetegninger ☐ Statiske beregninger ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
☒ Situasjonskart ☒ Snitt ☐ Rapport grunnundersøkelse
☒ Etasjeplan ☒ Konstruksjonstegninger ☐ Terrengprofiler ☒ Andre vedlegg SØKNAD OM ANSVARSRETT

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningslov, byggeforskrifter, Arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn MELKEPLASSEN BORETTSLAG	Navn KORDU BYGG CONSTRUKTION
Adresse MJØNDALSVEIEN 5	Adresse LITLEÅSVEGEN 49, POSTB. 23
Postnr. 5031 Poststed LAKSEVÅG	Postnr. 5090 Poststed NYBORG
Tlf.priv. 55941584 Tlf. arb. 90841935	Tlf. priv. Tlf. arb. 55196716
Dato 21.11.97 Underskrift	Dato 21/11-97 Underskrift

NB! Søknad med vedlegg i 3 eksemplarer sendes: Bygningsrådet i Bergen, Byggesaksavdelingen, BergenRådhus, 5017 Bergen.

Skjema er utarbeidet av Bergen kommune, Byutvikling. Trykket på hustrykkeriet.

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Reguleringsmessige og bygningsmessige forhold:

1. Regulert område ☒ Ja ☐ Nei — Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal

3. Avstander Pbl § 70, BF 87,kap.30, Vegloven — X

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei
Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

4. Atkomst Vegloven, Pbl §§ 66, 67 — X

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Fylkesveg/riksveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

5. Byggegrunn BF.87 kap.42 — X
☐ Fjell ☐ Sand ☐ Grus ☐ Leire ☐ Annet..... ☐ Rasfare ?
Beskriv:

6. Fundament BF.87 kap.42
☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Bankett/såle ☒ Annet.....
Beskriv: KONSOLL PÅ VEGG

7. Vannforsyning Pbl.§§ 66, 67 — X
Tilknyttet: ☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen vannforsyning
Beskriv:

8. Avløp Pbl §§ 66, 67 — X
☐ offentlig avløpsanlegg ☐ privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Er det søkt om utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

9. Drenering BF.87 kap.42 — X
☐ Selvdrenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng ☐ Overvannsledning

10. Overvann
Takvann/overvann føres til: ☐ avløpssystem ☒ terreng ☐ Overvannsledning

11. Miljø Pbl §168, BF.87 kap.52 — X
Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei Flystøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei

12. Heis/Rulletrapp Pbl §105.a, BF.87 kap.18 — X
Skal bygningen ha heis/rulletrapp: ☐ Ja ☐ Nei
Dersom ja, sendes egen søknad til byggesaksavdelingen v/heiskontrollen

Byggebeskrivelse:

Etter Byggeforskrift 1987 kap 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg -/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn. Gulv over kryprom X BF.87 kap. 41:321, 43:1, 53.	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjellerytter-vegger BF.87 kap. 43:1 X 53.	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF.87 kap. 30:51, 43:1, X 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer / ALTANDØRER BF.87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner TRE MED ISOLERGLASS
Innvendige vegger BF.87 kap. 30:51 X 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF.87 kap. 30:41 X 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF.87 kap. 30:41 43:1 X 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims,ventilasjon
Ventilasjon BF.47 X	Beskriv

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12

Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐Ikke krav

16. Brann-vern X **BF 87** Del 3

Har forskriftene krav til:		Er evt. krav oppfylt?	- dok. i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

17. BF 87

Kap.	Har forskriftene krav til:		Er evt. krav oppfylt?	- dok. i vedlegg/tegning nr.
41 X	- rom	☐ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
* 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 42	- grunn og fundamenter	☐ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
* 43	- bygningsdeler	☐ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
* 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 51	- bæreevne og sikkerhet	☐ Ja	☐ Ja ☐ Nei	
* 52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

Særlige opplysninger:

DET ER BYGGET 24 STK ALTANER I MØNRAD MJELDESV. 5 FRA FØR.
DE 36 ALTANENE DET SØKES OM NÅ HAR SAMME FORM OG LØSNING SOM DE 24 FORRIGE ALTANENE.

KORRU BYGG
CONSTRUCTION

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.: Dok.nr.:
Kontor/Saksbeh.:
Mottatt 26. NOV. 1997
Saksnr. 977856
Ofentlig.
Byggesaksavdelingen

Bergen Kommune
Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus
5016 Bergen

Deres ref.:	Vår ref.:	5090 Nyborg, 21.11.97
Lokøy	KN/1150/byggsøk	

Søknad om byggetillatelse på gnr. 154, bnr. 511 og 512.
Oppføring av altaner på eksisterende bygg.
Byggetrinn 2.

Viser til saknr. 967492 av 18.06.96 godkjennelse av 24 stk altaner byggetrinn 1.
Vi skal nå igang med byggetrinn 2, 36 stk altaner på Melkeplassen borettslag. Altanene vil ha samme form og konstruktive løsninger som byggetrinn 1.

Farge blokk 154,511.	Altaner Rød/burgunder PP2005KN el. tilsv. Stålsøyler- Beige/ samme farge som murvegger.
Farge blokk 154,512.	Altaner Grå PP2030KN el. tilsv. Stålsøyler - Beige/ samme farge som murvegger.

Vedlegg :
1. Søknad om byggetillatelse.
2. Gjennpart av nabovarsel.
3. Situasjonkart.
4. plan.
5. Snitt.
6. Fasadetegninger.
7. Søknad om ansvarsrett.
8. Kvalifikasjoner ansvarsrett

Med hilsen
KORRU BYGG CONSTRUCTION AS

Kenneth Nielsen
Prosjektingeniør

55535460

KORRU - BYGG CONSTRUCTION A.S
Kontor: Litleåsveien 61 B, P.b. 23, 5090 Nyborg
Telefon: 55 19 65 00 – Telefax: 55 19 65 40
Verksted: Litleåsveien 61 B, 5090 Nyborg, Tlf.: 55 24 84 05
Bankgiro: 6501.05.66651 Christiania Bank og Kreditkasse
Postgiro: 0825 0685832
Organisasjonsnr.: NO 865 060 432 MVA

LAKSEVÅG
Jnr. 348
1953
BYGNINGSRÅD

DET KGL. KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

Jnr. 1784 A/53 D 3

Km/ÅV

Laksevåg bygningsråd,
Laksevåg.

Dispensasjon fra bygningsloven for hus på Arne Abrahamsens vei 2 a,b,c og 4 a,b,c.

Brev hit av 13. mai 1953.

I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 meddeles dispensasjon fra vedtekt for åpen bebyggelse for Laksevåg for oppføring av hus på ovennevnte eiendom.

Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt søknad og tegninger på de vilkår som er fastsatt av herredsstyret i møte den 19. mars 1953, og for øvrig på vilkår som nevnt i brev av 13. mai 1953 fra departementets branntekniske konsulent, jfr. vedlagte gjenpart.

./.

En ber vedkommende gjort kjent med dette.

./. En legger ved gjenpart av dette brev.

O s l o, den 6. juni 1953.
Etter fullmakt

E. Schulze

Helge Kragum.

LAKSEVÅG
Jnr. 348
1953
BYGNINGSRÅD

JN 01784 D3

1953

13. mai 1953.

K. 72-4/1953. BjJ/IS

Kommunal- og arbeidsdepartementet,
Bygningskontoret.

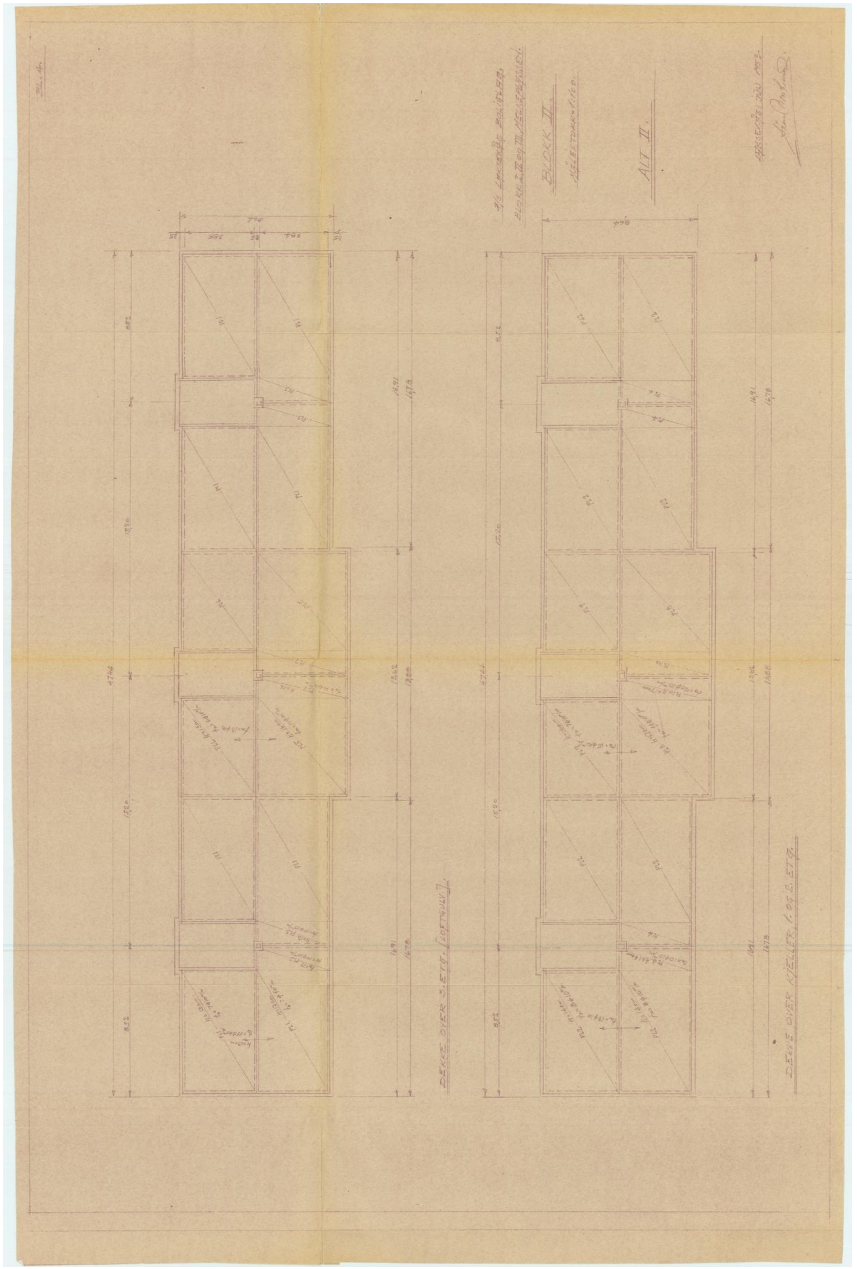
Laksevåg. Disp.bgl. §3, reising av 3 boligblokker på Melkeplassen. Laksevåg Kommune.

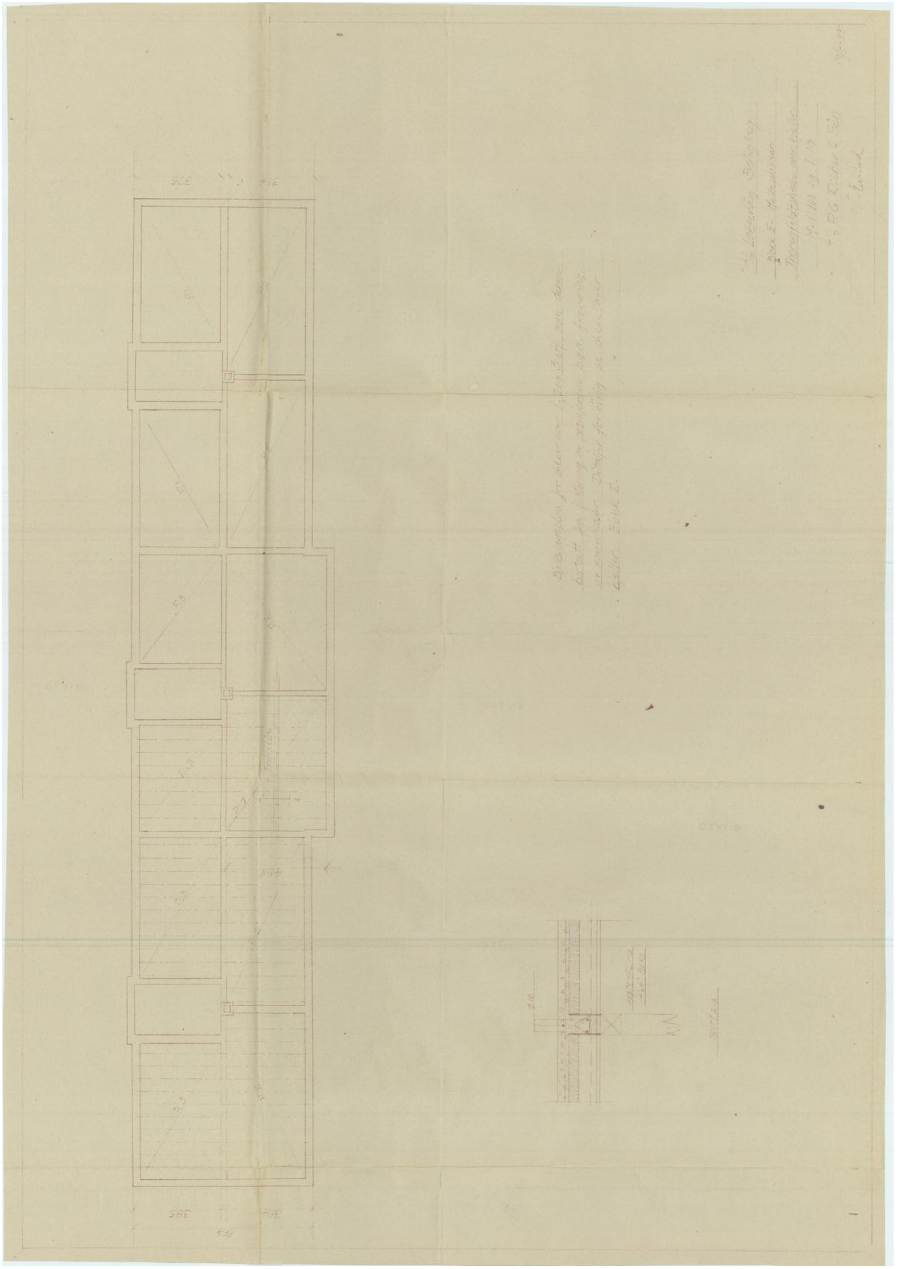
./. Vedlagt sender vi tilbake de dokumenter som vi mottok med Deres ekspedisjon av 8. d.m.

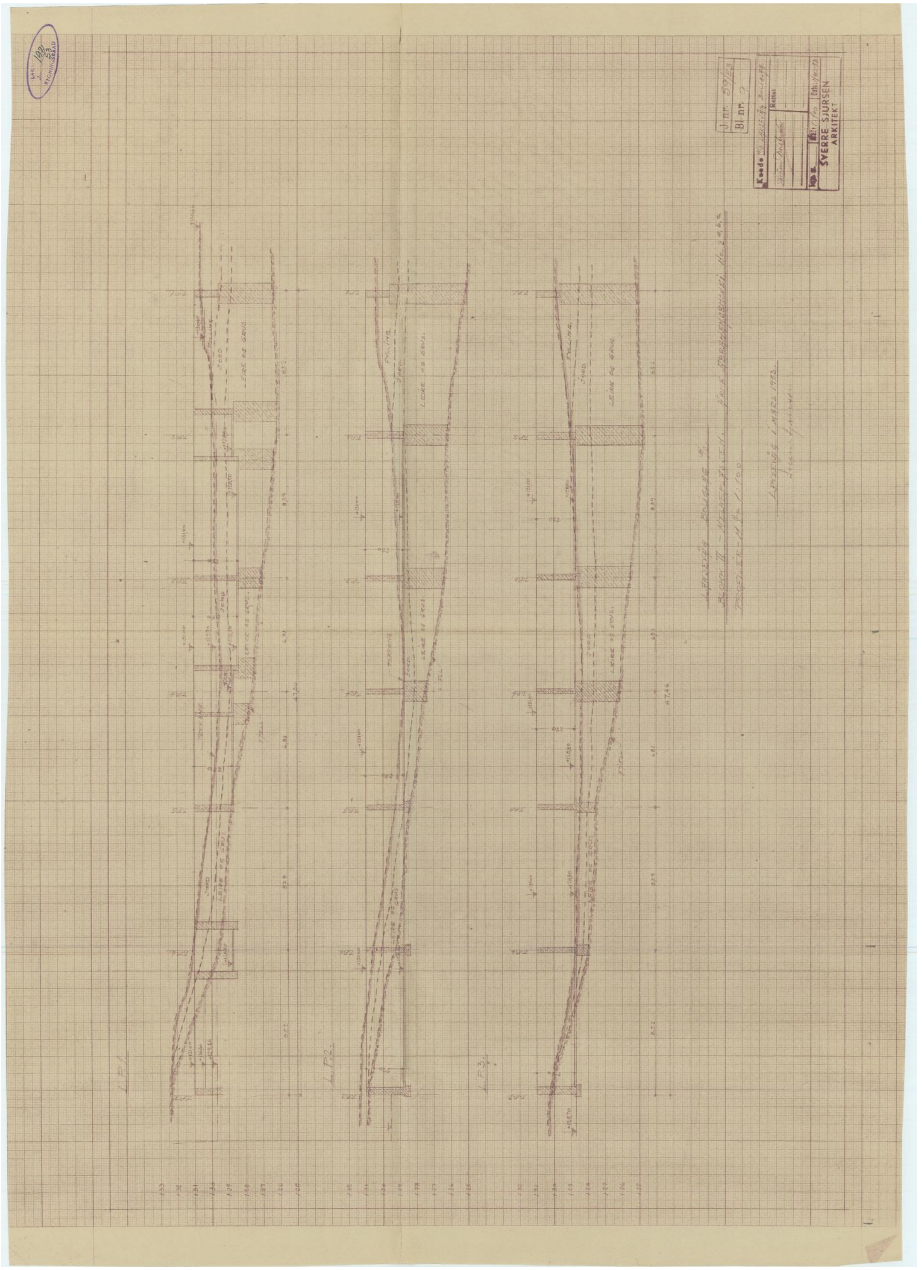
Vi vil rå departementet til å innvilge søknaden på betingelse av at der fra rommene på loftet skaffes uhindret adgang til to trapper. Døråpning i brannvegg på loftet må dekkes med branndør-60.

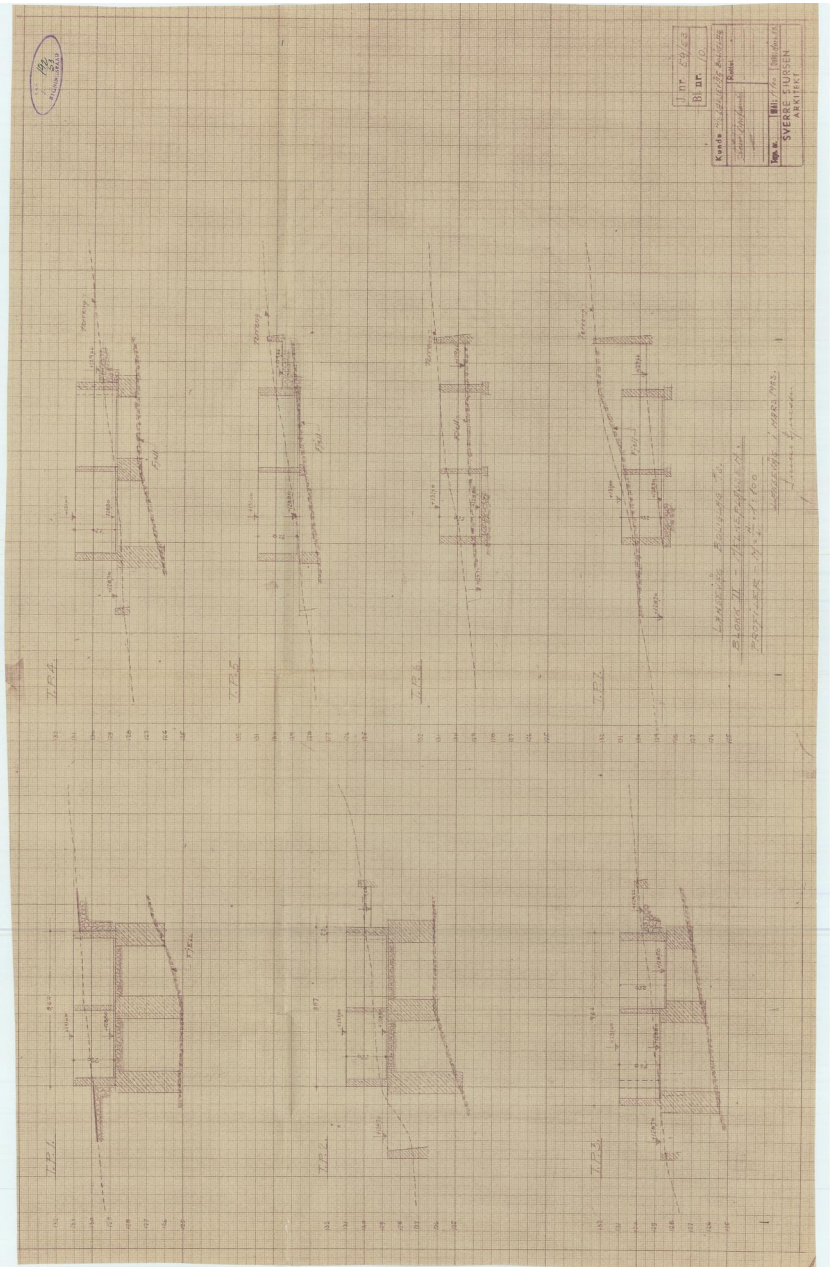
Den tekniske avdeling

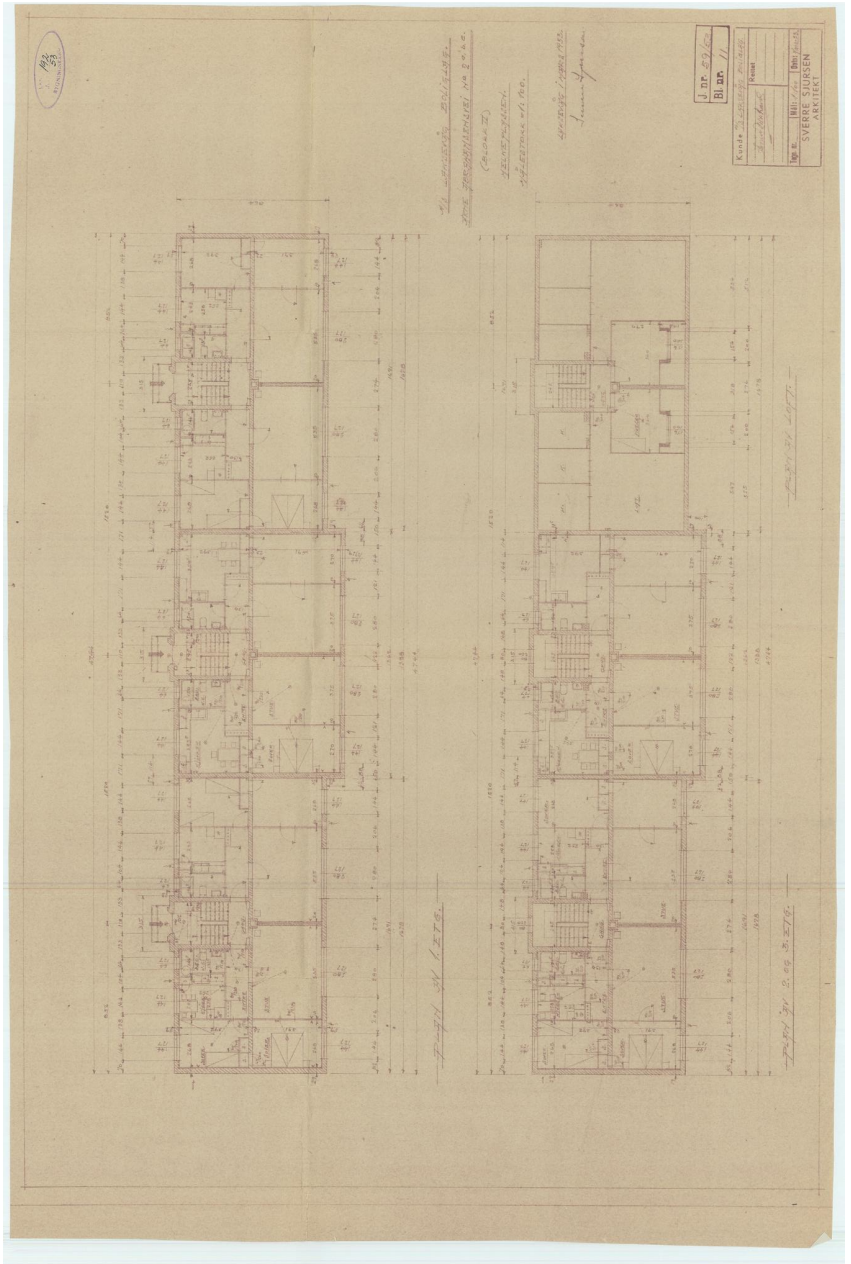
Peter Strømsheim

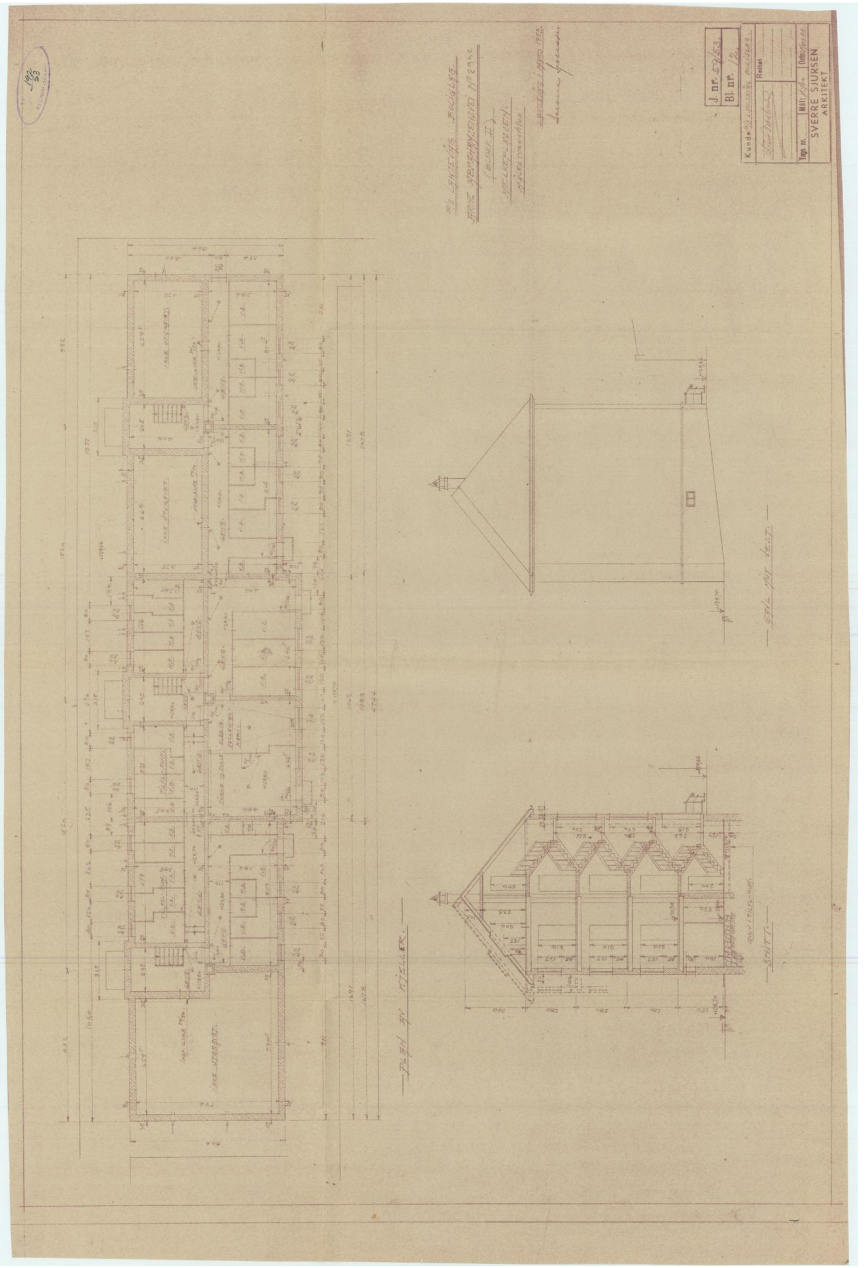


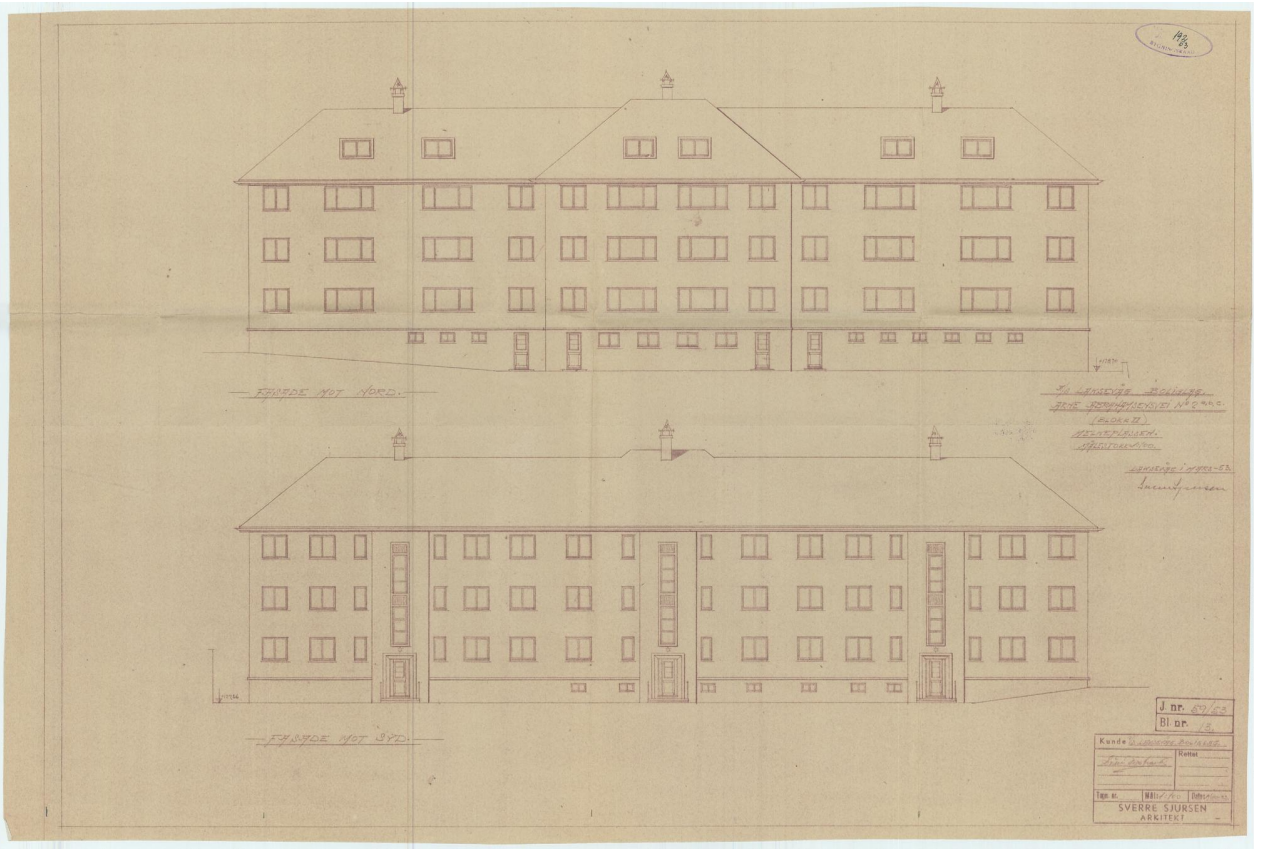


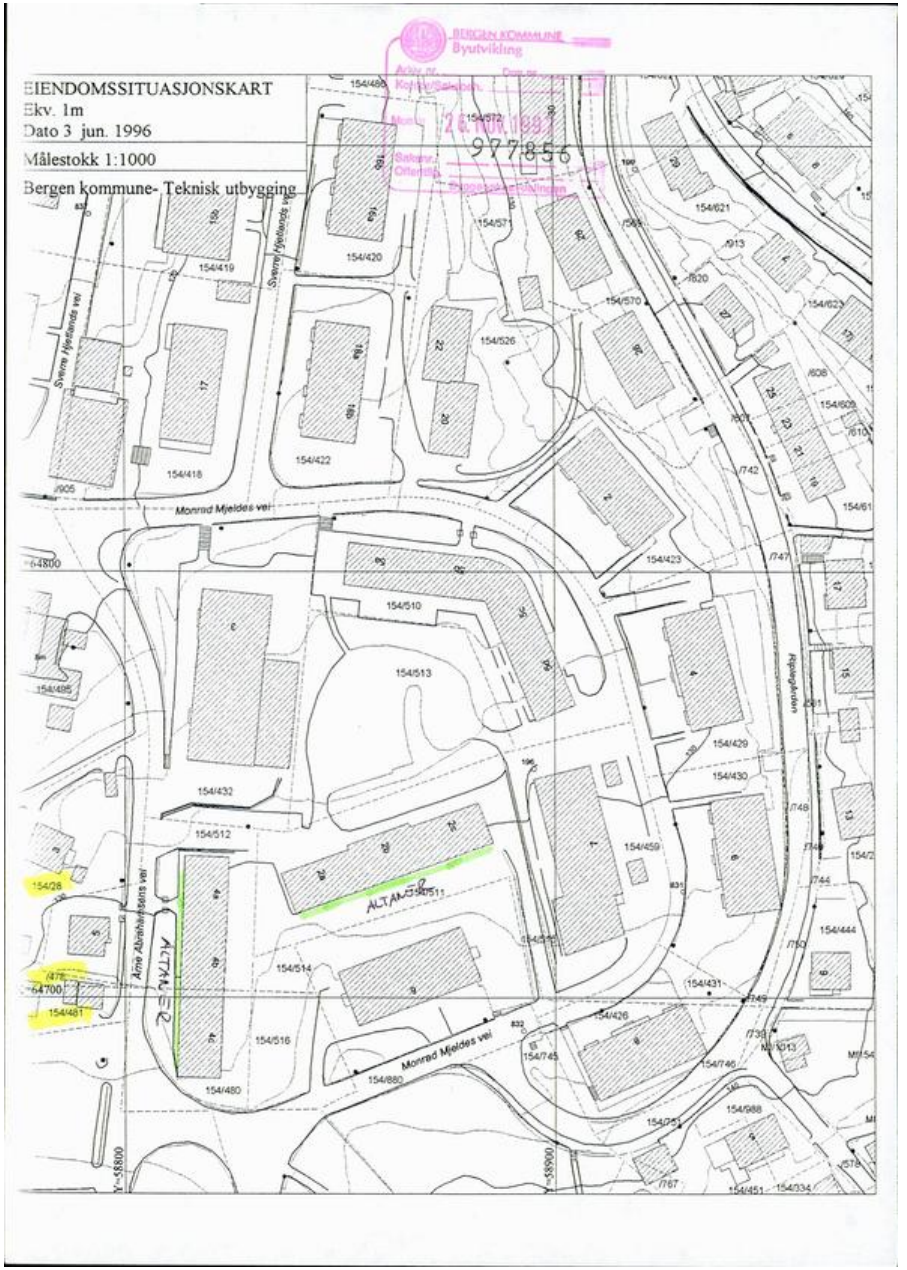


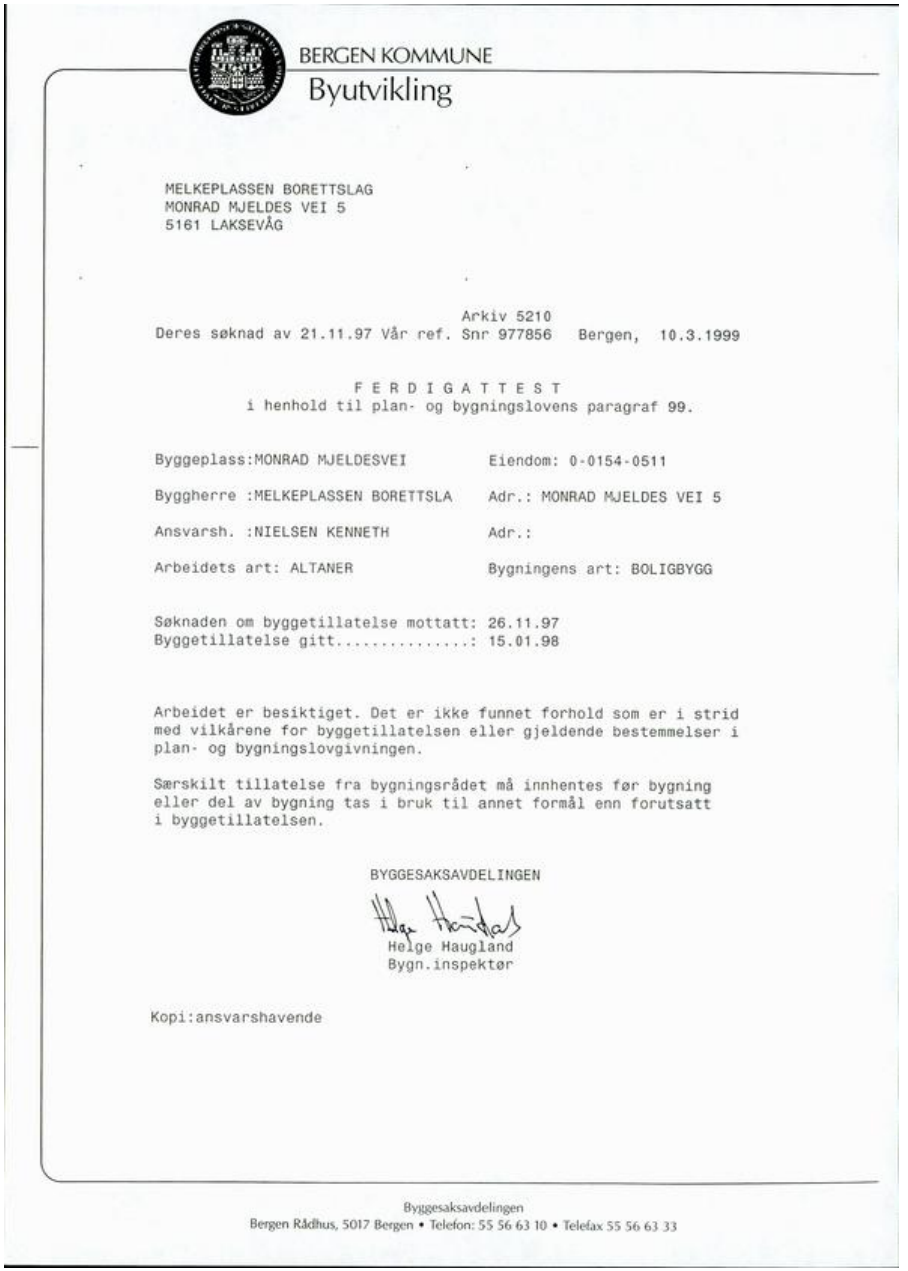







FASADE MOT NORD.
FASADE MOT SYD.
J. nr. 67/63
Bl. nr. 13
SVERRE SJURSEN
ARKITEKT


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
EIENDOMSSITUASJONSKART
Ekv. 1m
Dato 3 jun. 1996
Målestokk 1:1000
Bergen kommune- Teknisk utbygging
977856
Sverre Hjeltends vei
Monrad Mjeldes vei
Arne Abrahamsens vei
ALTAN
154/418
154/419
154/420
154/422
154/423
154/429
154/430
154/431
154/432
154/444
154/459
154/480
154/481
154/495
154/510
154/511
154/512
154/513
154/514
154/516
154/526
154/570
154/571
154/621
154/623
154/745
154/746
154/747
154/748
154/880
154/988



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

MELKEPLASSEN BORETTSLAG
MONRAD MJELDES VEI 5
5161 LAKSEVÅG

Arkiv 5210
Deres søknad av 21.11.97 Vår ref. Snr 977856 Bergen, 10.3.1999

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:MONRAD MJELDESVEI Eiendom: 0-0154-0511

Byggherre :MELKEPLASSEN BORETTSLA Adr.: MONRAD MJELDES VEI 5

Ansvarsh. :NIELSEN KENNETH Adr.:

Arbeidets art: ALTANER Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 26.11.97
Byggetillatelse gitt.....: 15.01.98

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi:ansvarshavende

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Arkitektkontoret Grieg A/S
Fantoftveien 44
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200400630/3 HAKJ	BYG - 5210	31.03.2004

RAMMETILLATELSE
Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom	Gnr 154 Bnr 511
Tiltakets adresse	ARNE ABRAHAMSENS VEI 2 A-C
Tiltakets art	Fasadeendring Bolig
Tiltakshaver	Melkeplassen BRL

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:
Saken gjelder søknad om tillatelse til fasadeendringer. Endringene gjelder etterisolering med platekledning og teglforblending samt oppføring av overbygg ved inngangspartiene.

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved plan R. 40390000, *NYEGÅRDEN NORDRE OG SØNDRE,* stadfestet 23.01.69. Tiltaket kommer ikke i strid med gjeldende plangrunnlag.

Dispensasjoner:
Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gis dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Byggesaksavdelingens merknader/ vurderinger
Etter plan- og bygningsloven § 74 nr 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Bestemmelsen har en viktig funksjon når det gjelder å sikre at det ved nyoppføringer og om/på-bygginger blir skapt byggverk som passer inn i forhold til omgivelsene og eksisterende bygningsmasse, slik at strøkets og/eller byggets helhetskarakter ikke blir ødelagt.

Byggesaksavdelingen har ingen merknader til tiltakets utforming.

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

VEDTAK:

Søknaden:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt byggesaksavdelingen 08.01.04. Godkjenningen gjelder etterisolering med platekledning og teglforblending samt oppføring av overbygg ved inngangspartiene.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 08.01.04, situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 08.01.04, ansvarsoppgave, godkjente søknader om ansvarsrett og kontrollplaner.

Øvrig opplysninger:
For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

- **Sikkerhet i bruk:**
  Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

- **Brannsikring:**
  Bygningen skal utføres slik at de mennesker som oppholder seg i eller på byggverket under brann kan rømme eller bli reddet til sikkert sted uten at de påføres alvorlige helseskader. Ved prosjekteringen må det derfor tas hensyn til at innfrielsen av et slikt krav vil være avhengig av både menneskelige, bygningsmessige og brannetekniske forhold, jf de generelle krav i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 7-27.

- **Sikring av byggeplass:**
  Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

- **Rigg- og sikring:**
  Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §100 må nøye etterkommes og det må utarbeides plan hvor ansvarsforholdene klart fremgår.

  Ansvarshavende må følge aktsomhetsreglene som er hjemlet i følgende lover og forskrifter:

Granneloven:	Forhold til naboer under rivingsarbeidet mm
Politivedtektene:	Sikringstiltak og varslingsformer
Vegmyndighet:	Stenging og/eller omlegging av veien
Arbeidsmiljøloven:	Undersøkelser og sikringstiltak som finnes nødvendig, slik at ikke fare for liv og helse oppstår.

  I forbindelse med helse, miljø og sikkerhet vises det til forskrift til arbeidsmiljøloven § 19.

- **Avfall:**
  Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

- **Dokumentasjon ved tilsyn:**
  Denne tillatelse sammen med godkjent kart og tegninger, ansvarsoppgave og ansvarsretter bør være tilgjengelig også ved tilsyn i form av stikkprøvekontroll på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jf § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Klageadgang:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 27 tredje ledd og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, ved kopi av dette vedtak.

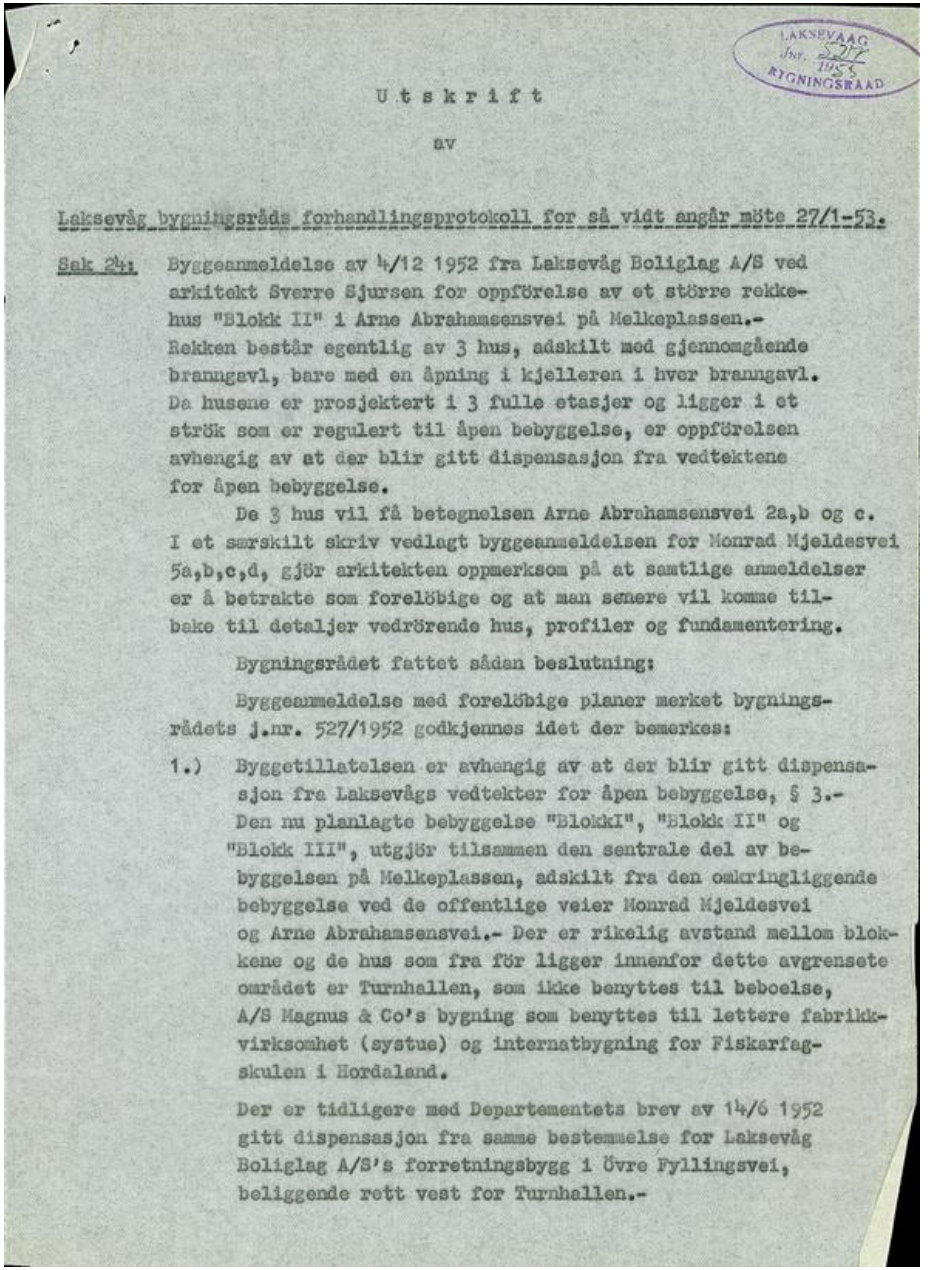
Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 200400630 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Halfdan Kjetland
overarkitekt

Kopi:
Tiltakshaver
Bergen brannvesen



U t s k r i f t

av

Laksevåg bygningsråds forhandlingsprotokoll for så vidt angår möte 27/1-53.

Sak 24: Byggeanmeldelse av 4/12 1952 fra Laksevåg Boliglag A/S ved arkitekt Sverre Sjursen for oppförelse av et större rekkehus "Blokk II" i Arne Abrahamsensvei på Melkeplassen.- Rekken består egentlig av 3 hus, adskilt med gjennomgående branngavl, bare med en åpning i kjelleren i hver branngavl. Da husene er prosjektert i 3 fulle etasjer og ligger i et strök som er regulert til åpen bebyggelse, er oppförelsen avhengig av at der blir gitt dispensasjon fra vedtektene for åpen bebyggelse.

De 3 hus vil få betegnelsen Arne Abrahamsensvei 2a,b og c. I et særskilt skriv vedlagt byggeanmeldelsen for Monrad Mjeldesvei 5a,b,c,d, gjör arkitekten oppmerksom på at samtlige anmeldelser er å betrakte som forelöbige og at man senere vil komme tilbake til detaljer vedrörende hus, profiler og fundamentering.

Bygningsrådet fattet sådan beslutning:

Byggeanmeldelse med forelöbige planer merket bygningsrådets j.nr. 527/1952 godkjennes idet der bemerkes:

1.) Byggetillatelsen er avhengig av at der blir gitt dispensasjon fra Laksevågs vedtekter for åpen bebyggelse, § 3.- Den nu planlagte bebyggelse "BlokkI", "Blokk II" og "Blokk III", utgjör tilsammen den sentrale del av bebyggelsen på Melkeplassen, adskilt fra den omkringliggende bebyggelse ved de offentlige veier Monrad Mjeldesvei og Arne Abrahamsensvei.- Der er rikelig avstand mellom blokkene og de hus som fra för ligger innenfor dette avgrensete området er Turnhallen, som ikke benyttes til beboelse, A/S Magnus & Co's bygning som benyttes til lettere fabrikkvirksomhet (systue) og internatbygning for Fiskerfagskulen i Hordaland.

Der er tidligere med Departementets brev av 14/6 1952 gitt dispensasjon fra samme bestemmelse for Laksevåg Boliglag A/S's forretningsbygg i Övre Fyllingsvei, beliggende rett vest for Turnhallen.-

Bygningsrådet finner at det er naturlig å oppföre de 3 blokker i 3 etasjer, og da husene er prosjektert med brannfaste etasjeskillere vil man tilrå at der blir gitt dispensasjon for ovennevnte bestemmelser således at rekken kan oppföres i 3 etasjer med inntil 11 m gesimshöyde under forutsetning av at hele rekken blir utfört med brannsikker innredning.

2.) På loftet i de 3 hus er innredet ialt 6 pikeværelser med anvendelse av de nye Velux overlysvinduer. I henhold til bygningslovens § 104, 7 kan overlys bare anvendes hvor bygningsrådet med helserådets samtykke tillater det.- I dette tilfelle kan helserådets representant gå med herpå på betingelse av at rommene ikke utleies som selvstendige hybler, men benyttes i forbindelse med andre leiligheter i huset.- Men dertil er innredningen avhengig av at Departementet samtykker heri idet bygningslovens § 87, punkt 3 og 5 sier at der ikke må innredes rom til varig opphold for mennesker i mere enn 3 etasjer.

3.) De to åpninger i branngavlene i kjelleren forutsettes lukket med "Branndör 60".

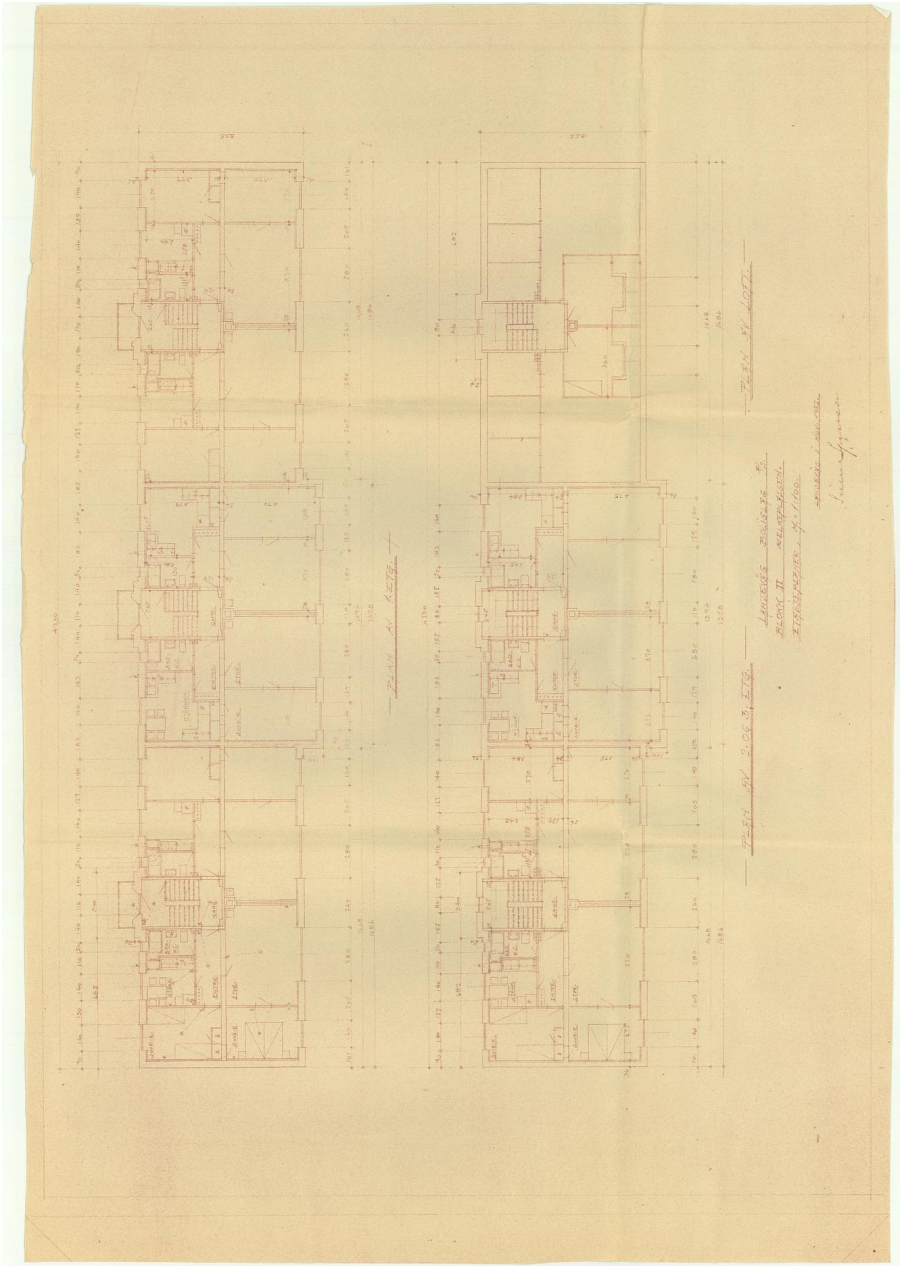
4.) De to gavler som ingen vindusåpning har, må få fasademessig utstyr så de virker mest mulig tiltalende.

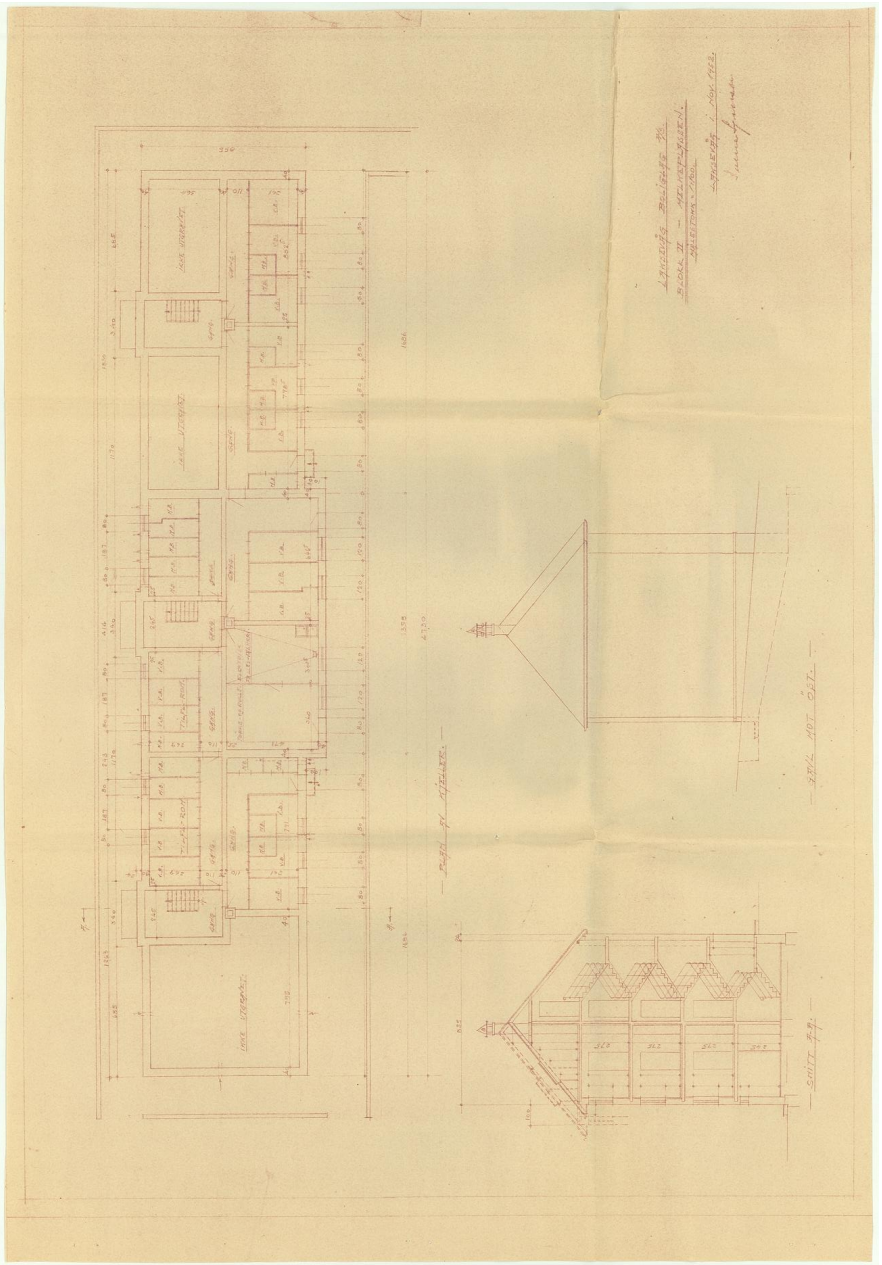
5.) Som anfört av arkitekten forbeholder bygningsrådet seg rett til å komme tilbake til de forskjellige bygningsmessige spörsmål når mere detaljerte planer foreligger.

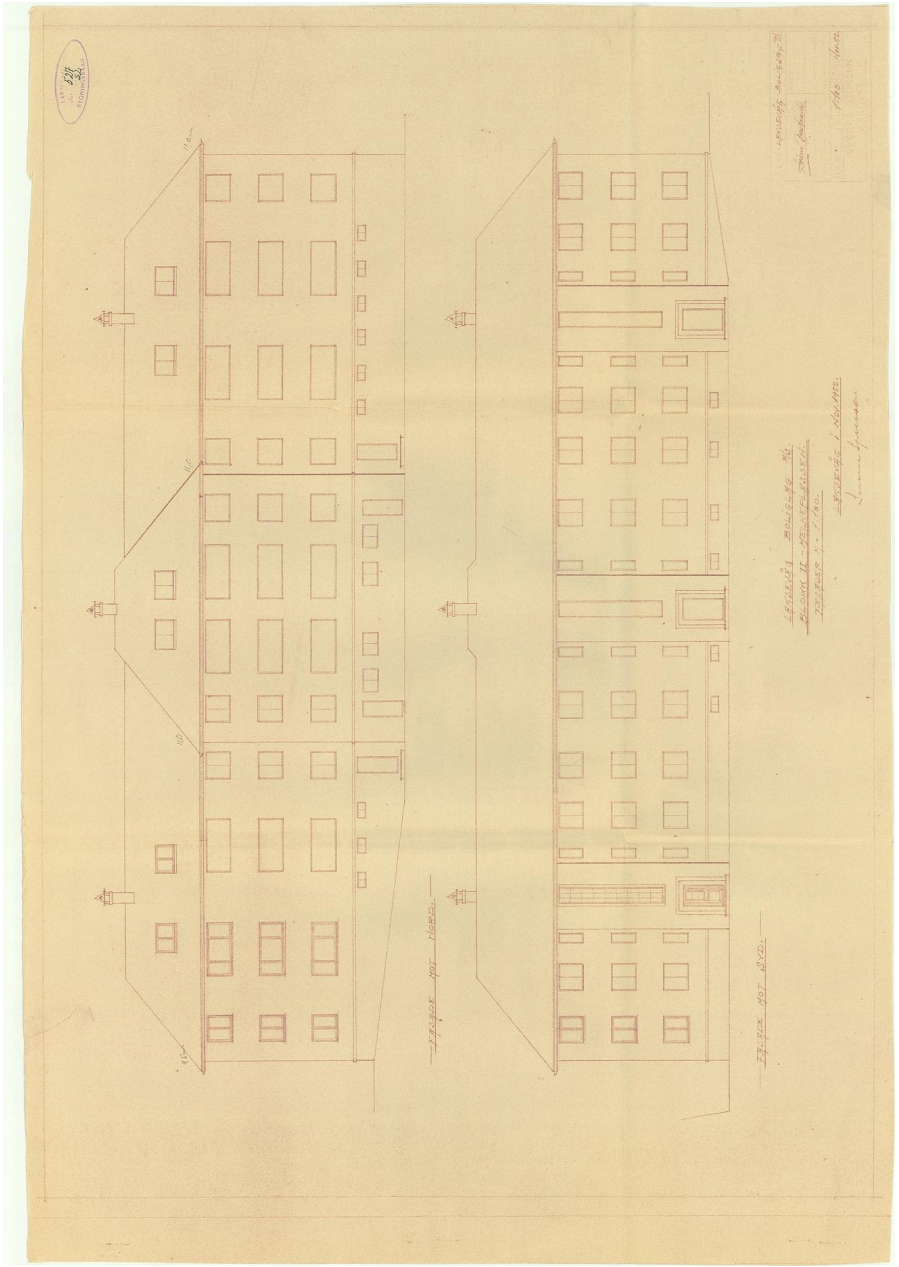
6.) Tilfluktsrommene dimensjoneres og utföres etter Justisdepartementets forskrifter av 4/7 1948.

Rett utskrift:

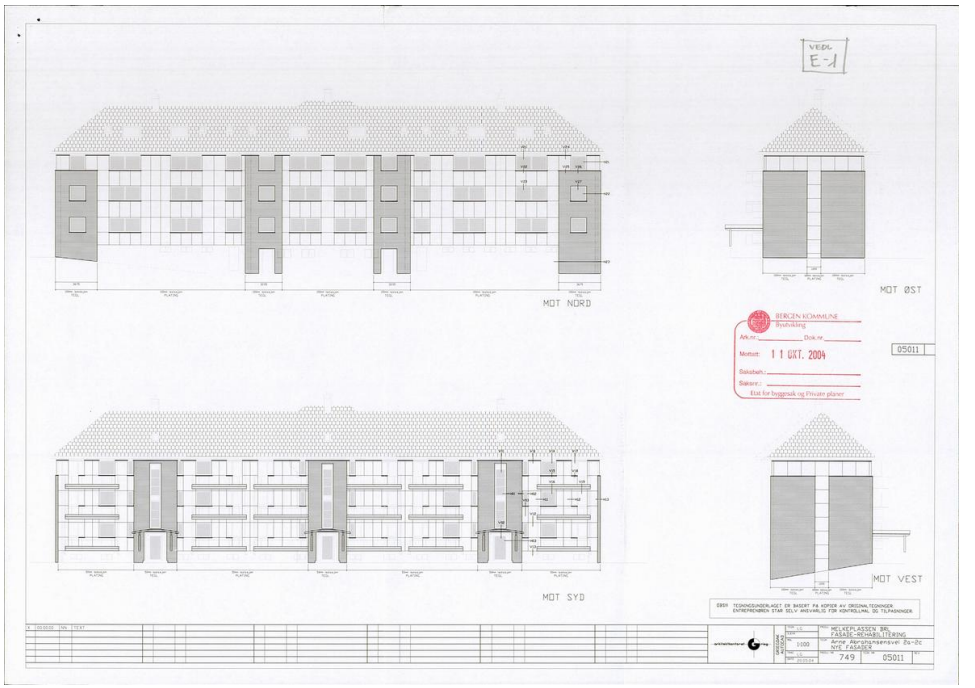
H. Solheim








08. JAN 04*00400630
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen
NEDFOTOGRAFERT TEGNING
VEDLEGG NR
E-2
ARNE ABRAHAMSENSVEI 2A-2C
EKSISTERENDE FASADER
BLOKK II FASADE NORD
BLOKK II FASADE ØST
BLOKK II FASADE SYD
BLOKK II FASADE VEST
NEDFOTOGRAFERT TEGNING
VEDLEGG NR
E-3
ARNE ABRAHAMSENSVEI 2A-2C
FORSLAG TIL ENDRING FASADER
BLOKK II FASADE NORD
BLOKK II FASADE ØST
BLOKK II FASADE SYD
BLOKK II FASADE VEST


VEDL
E-1
MOT NORD
MOT ØST
MOT SYD
MOT VEST
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Mottatt: 11 OKT. 2004
Sakstype:
Saksnr.:
Kun for byggesak og Private planer
05011
HELGEPLASSEN BR.
FASADE-MEKANISERING
Arne Abrahamsensvei 2a-2c
NYE FASADER
749
05011

Avskrift.

LAKSEVÅG Jnr. 522 1953 BYGNINGSRÅD

S. SJURSEN
Arkitekt.

Laksevåg, den 4. des. 1952.

Laksevåg Boligråd.
v/herr H. Soleim.
Bygningssjef.

På vegne av Laksevåg Boliglag A/S tör jeg herved anmode det ærede bygningsråd om å få behandlet som sak, byggeanmeldelsen for vedlagte blokkbebyggelse på Melkeplassen.

Som det fremgår av tegningene er detaljebehandlingen ufullstendig, men hensikten med anmeldelse av prosjektet på nåværemde stadium er å söke bygningsrådets godkjennelse av husenes plassering.

Senere, men för noget arbeide med utförelse av husene påbgyndes vil der bli innsendt ny byggeanmeldelse til bygningsrådet til godkjennelse, med profiler, fundamenteringsplan m.m.

Ærbödigst

Sverre Sjursen.
(sign.)

Rett avskrift:
H. Soleim

Gjeldende servitutter:

Laksevåg den 4 des. 1952.

LAKSEVÅG BOLIGLAG A/S
byggherre.

anmelder.
SVERRE SJURSEN
ARKITEKT

ansvarshavende.
SVERRE SJURSEN
ARKITEKT

Godkjent med bemerkninger i møte den 27.1.53 og under forutsetning av Departementets dispensasjon fra Laksevåg vedtekter for åpen bebyggelse vedrørende etasjetallet.

Se vedlagte utskrift.

Laksevåg, den 31.1.1953.
Laksevåg bygningsråd
Formann.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser vedtatt av Norske Kommuners Ingeniørvesenets Forening (Ettertrykk forbudt) (Norsk musikk nr. 52.4)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

OPTISK 05. APR. 2000 ARKIVERT

Blokk II

LAKSEVÅG Jnr. 522 1953 BYGNINGSRÅD

J. nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 152.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Laksevåg.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.
Monrad Mjeldesvei gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) kr. 631,500,00

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1742,- m²
Eldre bebyggelse areal 0,- m²
Areal av nybygg 420,8 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 1322,- m²)

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 sett tegninger av byggsø og situasjonsplan.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Vann og kloakkledninger tilkobles de off. ledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Frittliggende.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Tilflukterom i kjeller.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Naboene er varslet pr. rekommandert brev.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

Beboelseshus.

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Se situasjonsplan.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Ingen.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Se tegninger.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Se tegninger.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper.

Ingen.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Se tegninger.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

I taket er innlagt 6 stk. Velux overlysvinduer.

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Kjellermurene støpes. 1 ste etasjes utvendige murer av 1½ steins borgens hulmur. De 2 øverste etasjer av 1 steins engelsk hullmur. Plasser på utv. murer. Etasjeskiller av betong med glassvatt, tilførere og trægulv.

§ 81. Isolasjon

Under kjellergulv 30 cm. kultlag. Bak kjellermurer mot terreng 50 cm. kultlag. Alle gulver i kjeller støpes.

§ 87. Takteknings:
(Se dept. forskrifter kap. X.)

Skifer.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Hovedtrapp 1,10 m. bred, inntrinn 25 cm. opptrinn 17,2 cm.
Kjellertrapp 1,00 bred, inntrinn 25 cm. opptrinn 17,5 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

9"x 9" piper. Ovner for oppvarmimng. Elektr. vaskeri.

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Etasjehøyde 2,50 m. i lysmål. Hvert rom har større lysflate en 1/10 av gulvflaten.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Tørkestativer utenfor huset og tørkeplass på loftene.

§ 109. Klosetter:

Vannklosett til hver leilighet.

§ 148. Innhegning:

Nettinggjerde.

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Laksevåg den 16 april 1953.

LAKSEVÅG BOLIGLAG
Byggherre.

SVERRE SJURSEN
ARKITEKT
anmelder.

SVERRE SJURSEN
ARKITEKT
ansvarshavende.

Utskrift av Laksevåg bygningsråds forhandlingsprotokoll fra möte 21.10.1953.

Sak 360: Ny byggeanmeldelse av 16.4.53 fra Laksevåg Boliglag A/S v/ark. S.Sjursen for oppförelse av et större rekkehus Arne Abrahamsens-vei 2 a,b og c på Melkeplassen. En tilsvarende foreløpig anmeldelse ble godkjent som sak 24 i möte 27.1.53 bl.a. under for-utsetning av Departementets dispensasjon fra vedtektene for åpen bebyggelse.

Bygningsrådet gjorde slikt vedtak:

Anmeldelse med planer merket bygningsrådets j.nr. 192/1953 fodkjennes idet der bemerkes:

Av de merknader bygningsrådet gjorde til den foreløpige byggeanmeldelse er nå punkt 1 bragt iorden, idet Kommunal- og Arbeidsdepartementet i skriv av 26.5.53 har gitt dispensasjon fra vedtektene for åpen bebyggelse.

Punkt 2 er også iorden, idet Departementet intet har hatt å bemerke til de enkle rom på loftet.

Punktene 3, 4 og 6 gjelder framdeles og angående punkt 5 de bygningsmessige spörsmål, vil rådet peke på at alle delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd på en slik måte at de får en motstand mot luftlyd på minst 50 decibel. (Forskriftenes kap. 5, § 2, punkt 1 og 2). Byggets fundamentering byr øyensynlig på visse vanskeligheter og vil bli behandlet som særskilt sak.

Forövrig må bygningsrådets og helserådets forskrifter följes.

Rett utskrift:

Sendes ark. S.Sjursen til underretning, idet et sett planer vedlegges.

Laksevåg, den 23.10.1953.
Laksevåg bygningsråd
Formann.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser vedtatt av Norske Kommunale Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk monster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

Blokk II

Monrad Mjeldesvei 5a, 5b og 5c.

J. nr.

OPTISK
15 MARS 2001
ARKIVERT

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Laksevåg.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

Monrad Mjeldesvei gate nr. 5a, 5b, 5c agtes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foran-stående tilføyes:

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 631,500,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1742,- m²
Eldre bebyggelse areal 0,- m²
Areal av nybygg 420,8,- m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 1322,- m²)

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 sett tegninger av bygget, situasjonsplan og profiler.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Byggets vann og kloakkledninger tilknyttes de off. ledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Frittliggende.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Se tegninger.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Naboene var varslet ved første gangs byggeanmeldelse.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

Boligbygg.

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Se situasjonsplan.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Ingen.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Se tegninger.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Se tegninger.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper.

Ingen.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Se tegninger.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

I taket er innlagt 6 stk. Velux Overlysvinduer.

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Se vedlagte skriv.

§ 81. Isolasjon

Under kjellergulv 30 cm. kultlag. Bak kjellermurer mot terreng 50 cm. kultlag. Alle gulver i kjeller skal støpes.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X.)

Skifer.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Hovedtrapper 1,10 m. bred, inntrinn 25 cm. opptrinn 17,2 cm.
Kjellertrapper 1,00 m. bred, inntrinn 25 cm. opptrinn 17,8 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

9"x 9" piper. Ovner for oppvarming. Elekt.vaskeri.

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Etasjehöyder 2,50 m. i lysmål. Hvert rom har större lys-flate en 1/10 av gulvflaten.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Törkestativer utenfor huset og törkeplass på loftet.

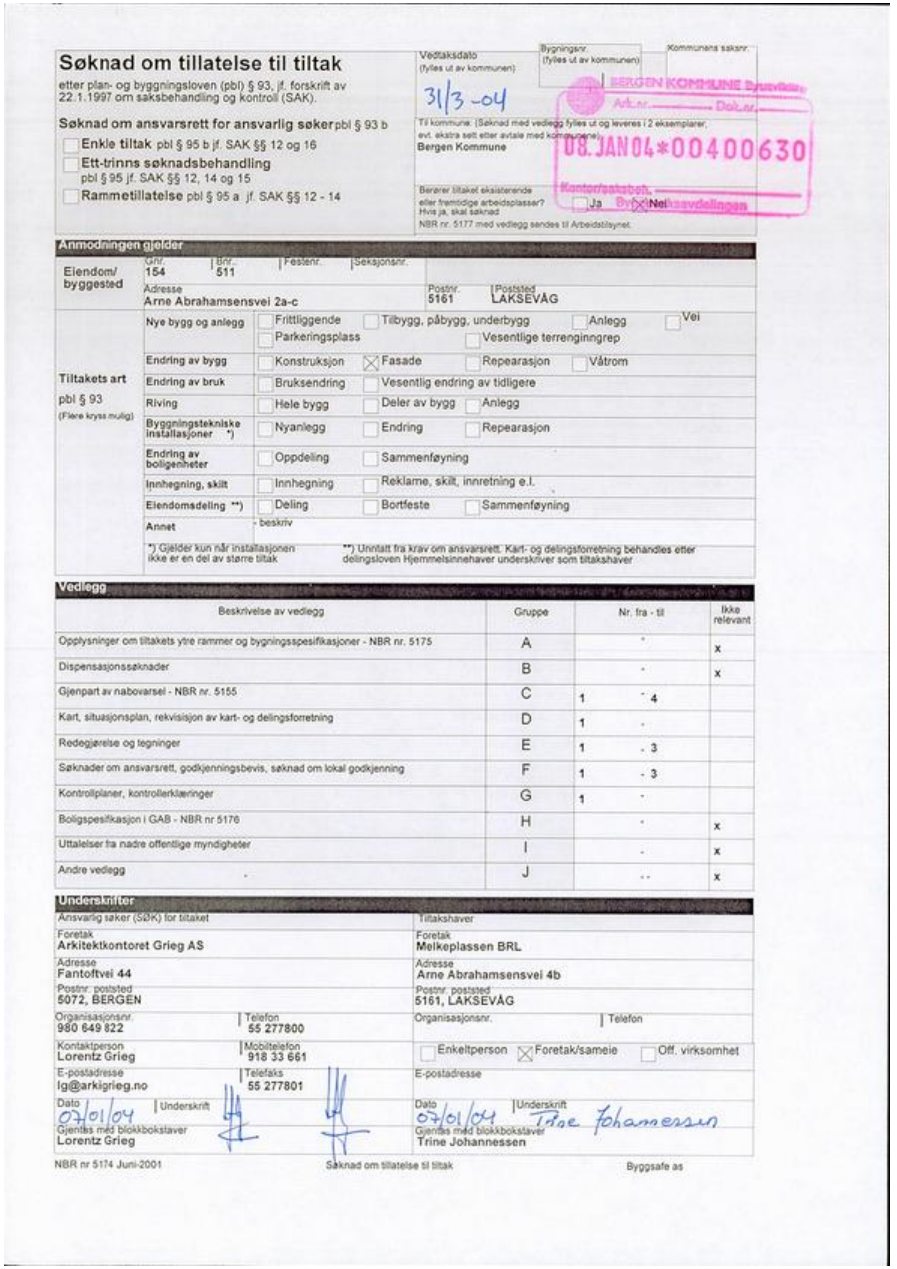
§ 109. Klosetter:

Vannklosett til hver leilighet.

§ 148. Innhegning:

Nettinggjerde.

Ytterligere opplysninger:



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og byggningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b

- ☐ **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16
- ☐ **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15
- ☐ **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf. SAK §§ 12 - 14

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen): 31/3-04

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen):

Kommunens saksnr.:

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
08. JAN 04*00400630
Kontorfellesskap Byggesaksavdelingen

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Bergen Kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
154	511		

Adresse: **Arne Abrahamsensvei 2a-c**

Postnr.: 5161 Poststed: LAKSEVÅG

Tiltakets art pbl § 93 (Flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Vei	
	☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep			
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Repearasjon	☐ Våtrom	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere			
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
Byggningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Repearasjon		
Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
Annet	- beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner - NBR nr. 5175	A	-	x
Dispensasjonssøknader	B	-	x
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 - 4	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	
Redegjørelse og tegninger	E	1 - 3	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 3	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	1 -	
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr 5176	H	-	x
Uttalelser fra nadre offentlige myndigheter	I	-	x
Andre vedlegg	J	- -	x

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: **Arkitektkontoret Grieg AS**	Foretak: **Melkeplassen BRL**
Adresse: **Fantoftvei 44**	Adresse: **Arne Abrahamsensvei 4b**
Postnr. poststed: **5072, BERGEN**	Postnr. poststed: **5161, LAKSEVÅG**
Organisasjonsnr.: **980 649 822** Telefon: **55 277800**	Organisasjonsnr. Telefon
Kontaktperson: **Lorentz Grieg** Mobiltelefon: **918 33 661**	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: **lg@arkigrieg.no** Telefaks: **55 277801**	E-postadresse
Dato: 07/01/04 Underskrift	Dato: 07/01/04 Underskrift: Trine Johannessen
Gjentas med blokkbokstaver: **Lorentz Grieg**	Gjentas med blokkbokstaver: **Trine Johannessen**

Løpe-nr. 1581

FÆRDIGATTEST

for eiendommen nr. "Arne Abrahamsensvei 2 a.b.c."
Gnr. 54 brnr. 511.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 16 april 19 1953

fra hr. Laksevåg Boliglag A/S approberte byggeforetagende:

et 3 etasjes våningshus i teglstein.

er lovlig.

Der er besigtiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen	2 elektriske vaskemaskiner, 1 elektr. klestørrer	komf.		4de etage	komf. ovne
1ste etage	„ 6 „	„	5te	„	„ „
2den „	„ 6 „	„	Lofter	„	„ „
3dje „	„ 6 „	„	Desuten	må følgende mangler rettes innen 1. månod fra d.d. 1.) De to branndører av type "B.60" som skal være i kjeller må ansknaffes. 2.) Ved vinduene utfor repoer må påsettes jernspiler. 3.) Husnummerskilt må påsettes.	

Laksevåg den 4. juli 19 56

Bygningssjefen i Laksevåg

H. Blom

1.2.) AH.

Byggearbeidet er besigtiget i henhold til bglv. § 142, 4 og er i overensstemmelse med sundhetsvedtægten.

HELSERÅDET

Laksevåg den 9. juli 19 56

helserådets ordfører.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskrifterne kan den taes i bruk.

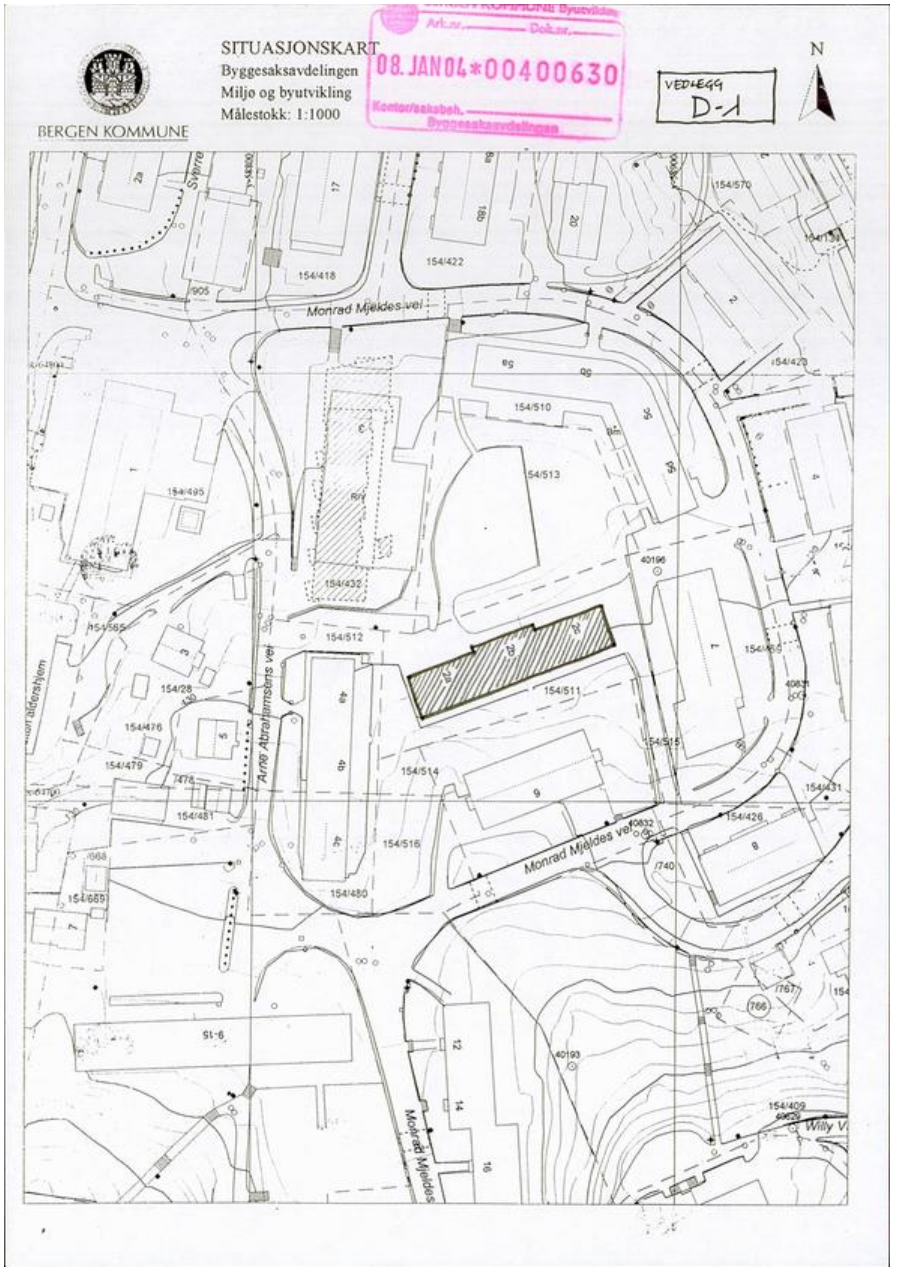
Laksevåg den 10 juli 19 56

Laksevåg bygningsråd

p.v. bygningsrådets formann.

Alf Hermes

Sigurd Meivær - Boktrykkeri


BERGEN KOMMUNE
SITUASJONSKART
Byggesaksavdelingen
Miljø og byutvikling
Målestokk: 1:1000
08. JAN04*00400630
VEDLEGG
D-1
N
Monrad Mjeldes vei
Arne Abrahamsens vei
154/418
154/422
154/510
154/513
154/495
154/432
154/512
154/511
154/515
154/514
154/516
154/480
154/426
154/431
154/409
154/570
40196
40193
40832
40831

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Laksevåg Boligbyggelag
Postboks 65
5031 Laksevåg

Bergen, den 22 MAI 1978

ARKIV nr. 503.1
WCT/MJ

BYGGETILLATELSE

for
vindusendring
i medhold av bygningslovens § 93.

Eiendom	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.	Søknaden om rivingstillatelse
Laksevåg		54	510-511-512		
Eier/Fester av tomt: Laksevåg Boligbyggelag, Postboks 65, 5031 Laksevåg 260527	Adresse		Telefon		er datert 3/1-78
Søker: Laksevåg Boligbyggelag, Postboks 65, 5031 Laksevåg 260527	Adresse		Telefon		mottatt 4/1-78

Bygningens art: Bolighus i rekke

Arbeidet tillates igangsatt i henhold til fullmakt. Følgende vilkår skal følges (Se X):

X Eksisterende vindusåpninger forutsettes beholdt med uforandret størrelse.

\- De nye vinduer skal utføres make til de nye vinduene som tidligere er innsatt i husrekken.

\- De nye vinduer kreves delt i høyden med vannrett losholt, - en mindre øvre (1/3) og en større nedre (2/3) vindusflate.

\- .....

\- Jfr. vedlagte melding i forvaltningssak.

Generelle bestemmelser:

1. Alt arbeid må utføres i henhold til bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser. De godkjente tegninger eller fastsatte vilkår kan bare fravikes med bygningsmyndighetenes tillatelse.

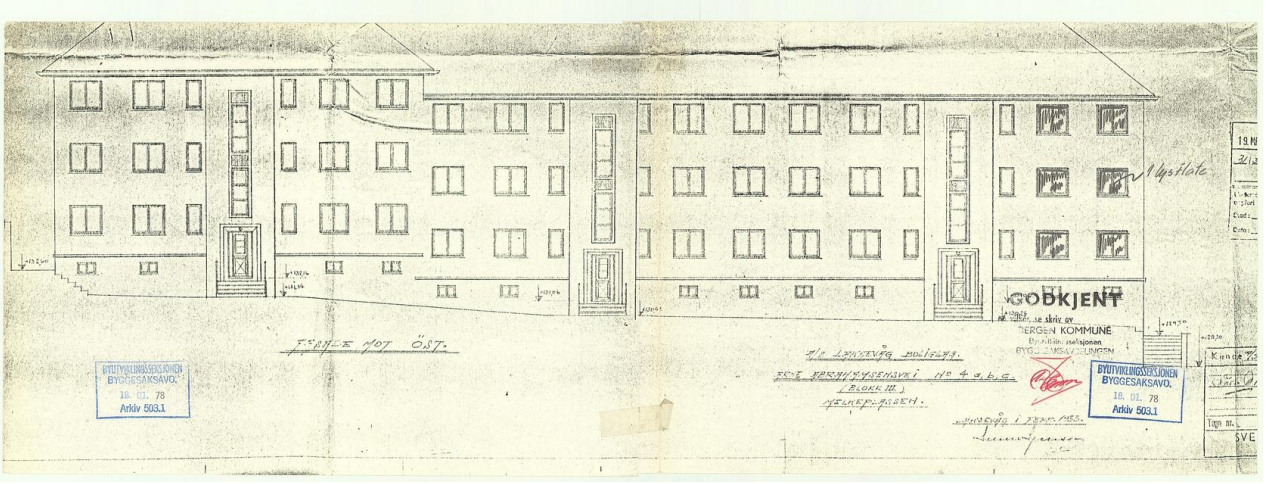
2. Bygningskontrollen, tlf. 213600, og Arbeidstilsynet, tlf. 292005, må varsles når arbeidet igangsettes.

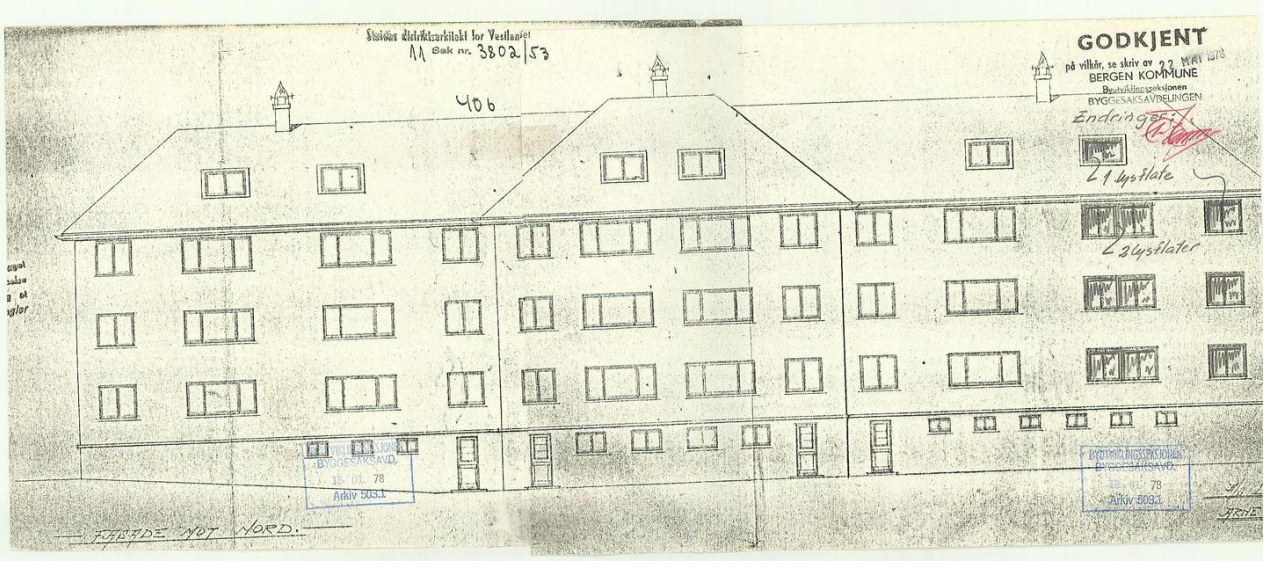
3. Det må treffes de nødvendige tiltak for å hindre skade på personer og eiendom.

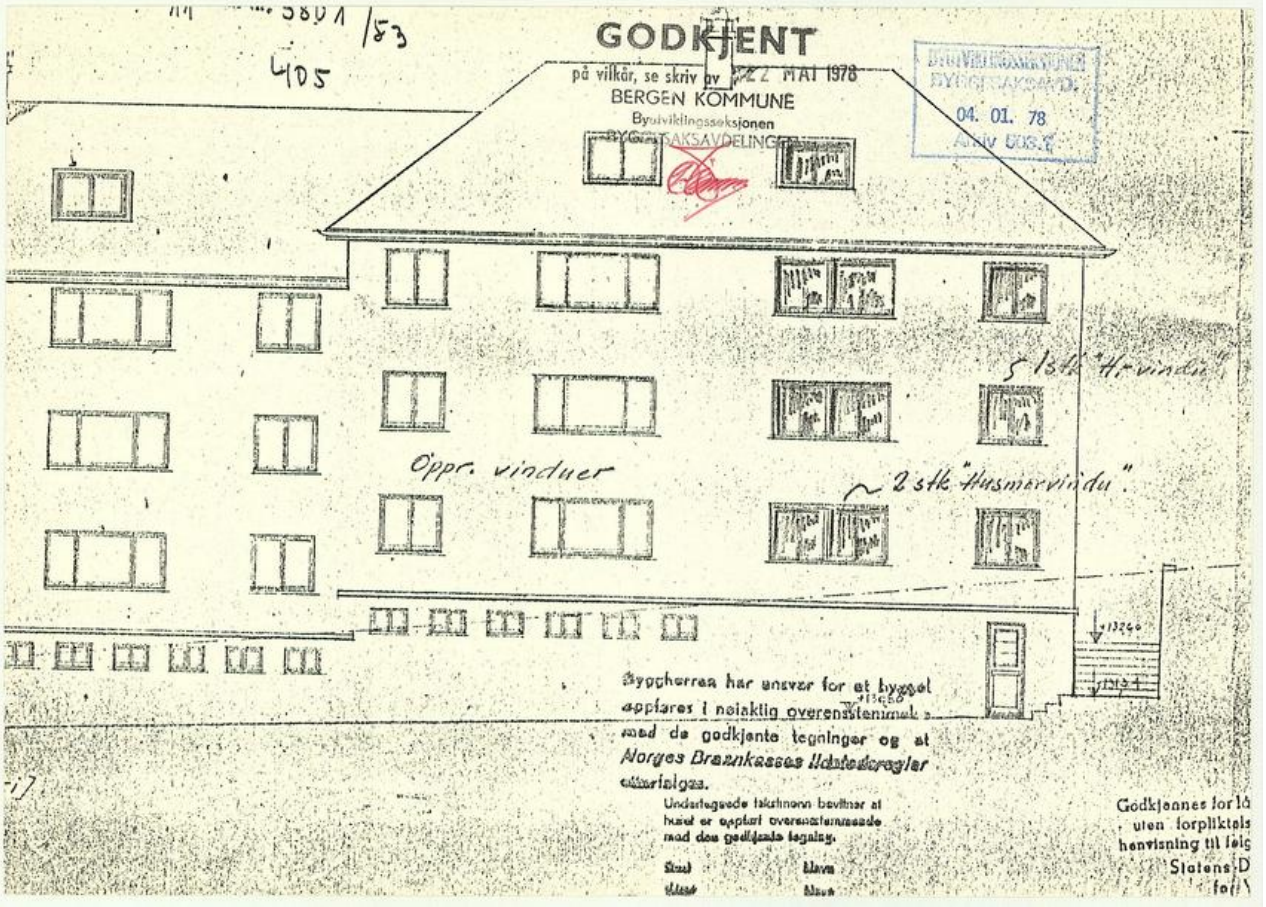
.....
byggesaksjef

Wilhelm Cato Tønnessen
.....
saksbehanler

Gjenpart til: boligavdelingen arbeidstilsynet


GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
1 lysflate
FASADE MOT ØST.
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18. 01. 78
Arkiv 503.1


Statens distriktsarkitekt for Vestlandet
11 Sak nr. 3802/53
406
GODKJENT
BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
Endringer:
1 lysflate
3 lysflater
FASADE MOT NORD.
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
18. 01. 78
Arkiv 503.1


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22. MAI 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
04. 01. 78
5 stk "H-vindu"
Oppr. vinduer
2 stk "Husmorvindu"
Byggherren har ansvar for at byggel
oppføres i nøiaktig overensstemmels
med de godkjente tegninger og at
Norges Brannkasses tilsynsregler
etterfølges.
Undertegnede takstmann bevitner at
huset er oppført overensstemmende
med den godkjente tegning.
Sted
Dato
Navn
Navn
Godkjennes for lå
uten forpliktels
henvisning til feig
Statens D

LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
TELEFON 260529

OPTISK
05 APR. 2000
ARKIVERT

5031 Laksevåg, den 3. januar 1978.
POSTBOKS 65

AB/sb

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
04. 01. 78
Arkiv 508.?
Tegn. in duplo

Bergen kommune.
Byggesaksavdeling.
Rådhuset.
5ooo BERGEN

Melkeplassen B/L v/LBBL.
Nye vinduer / Fasadeendring. Gnr. 54, bnr. 510 - 511 - 512.

I forbindelse med utskifting av vinduer i rubriserte borettslag ber vi om godkjennelse for dette.

De store feltene får 2 stk. vippevindu,
de små feltene 1 stk. vippevindu,
alt av typen "Husmorvindu".

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 MAI 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Med hilsen

for MELKEPLASSEN BORETTSLAG
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG

Arvid Birkelund
Disponent

Vedlegg.

Gjenpart:
Boligsjefens kontor.
Styreform. Eli Cattaneo.

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 154 **Bruksnr.:** 511
Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B, 5161 LAKSEVÅG
Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/511/0/0
Utlistet 06. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålideligheten 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
260686214	Grunneiendom	0	Ja	1 838,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40390000	30	LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.1969		100,0 %

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

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
70650000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	3	202220652
64630000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 15 MFL., SOLHAUGVEIEN 15, B-SYKEHUSET	2	202220473
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-
-	35	Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei	5	202004132

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
154/579	300727241	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.01.2019	201901026
154/418	301160611	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	25.09.2023	202226825

Skrevet ut 06. juni 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

N

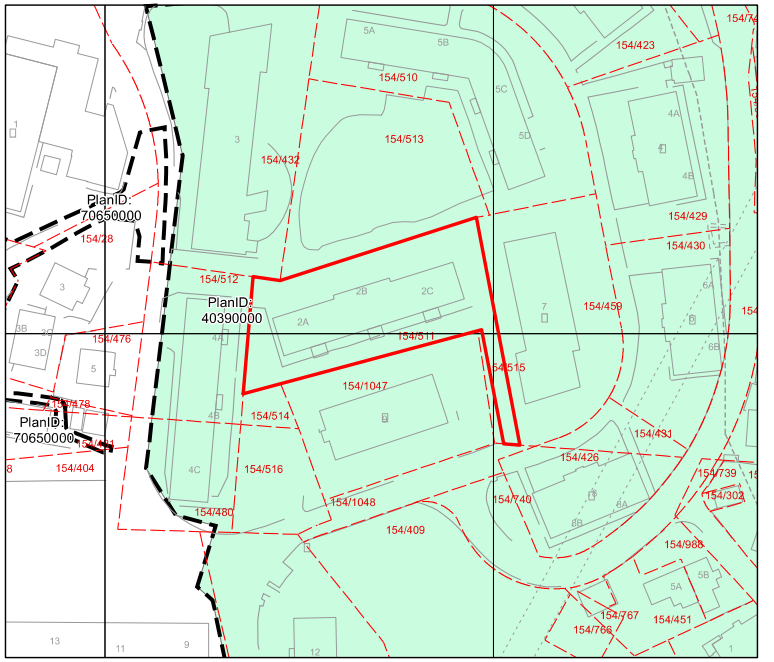
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/511/0/0
Dato: 06.06.2025 Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B m.fl.

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:
40390000

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

Eiendomsmarkering



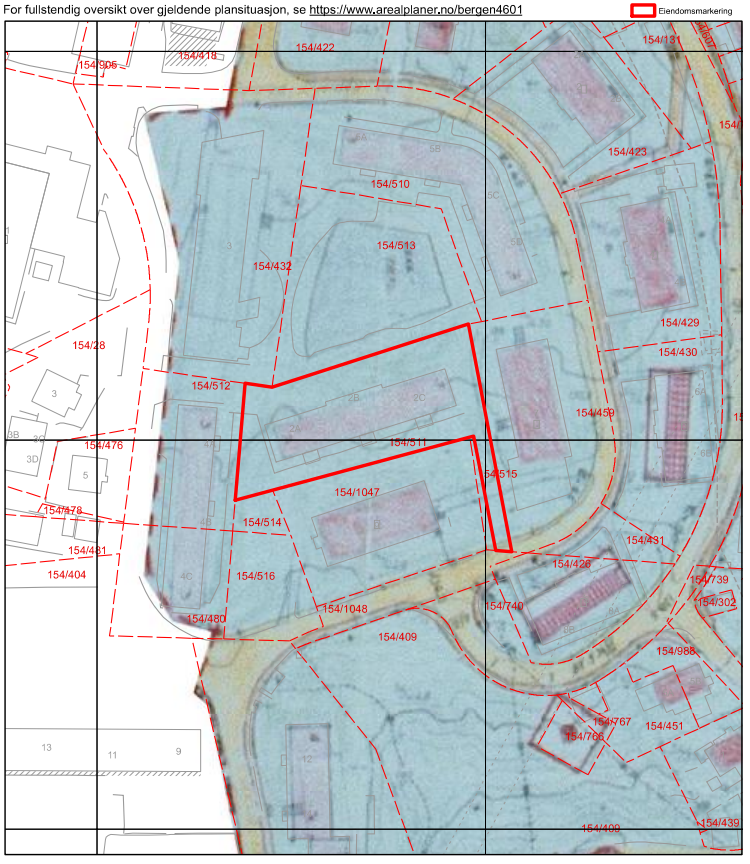
BERGEN KOMMUNE

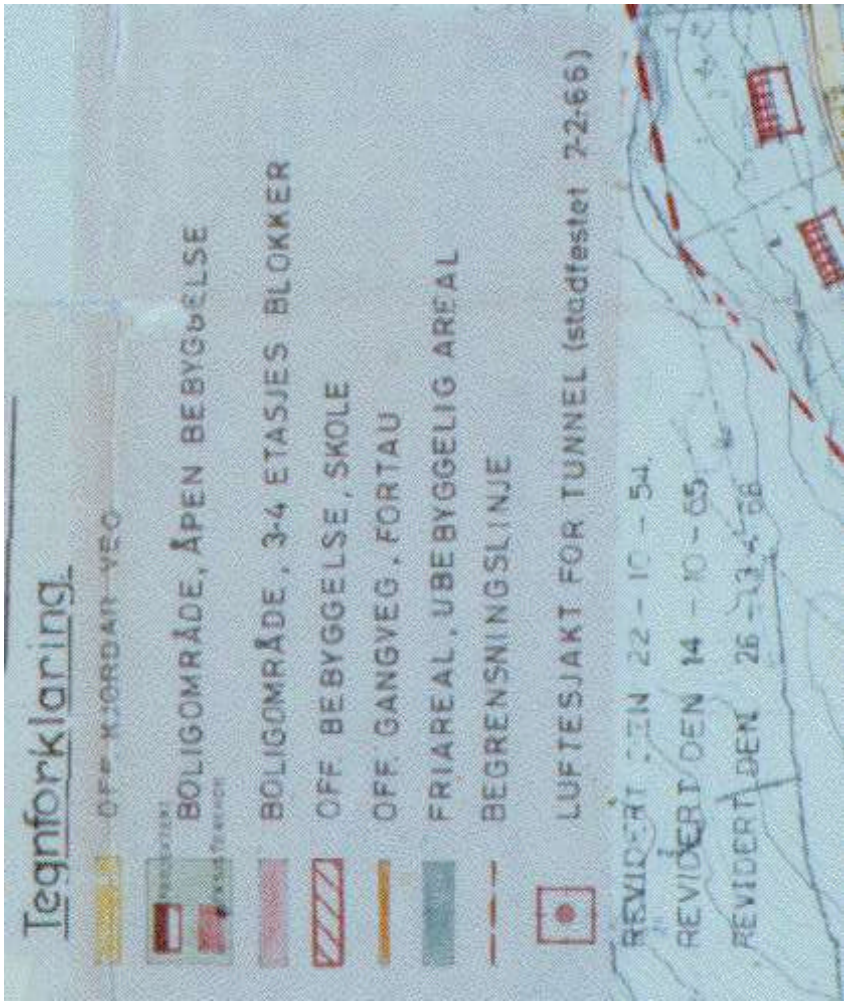
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40390000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/511/0/0
Dato: 06.06.2025 Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

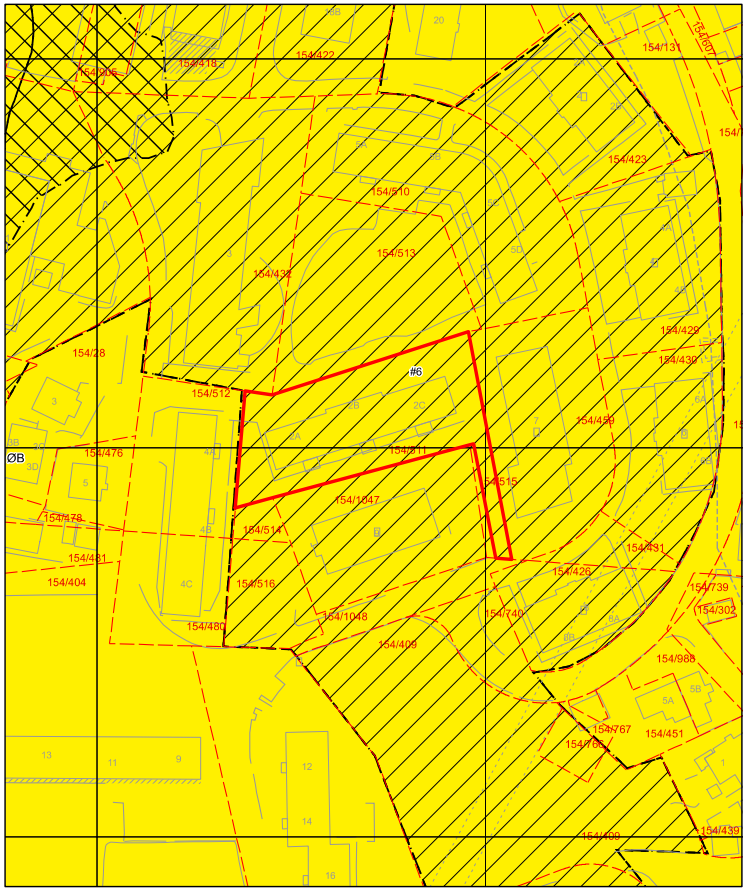
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 154/511/0/0
Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Øvrig byggesone

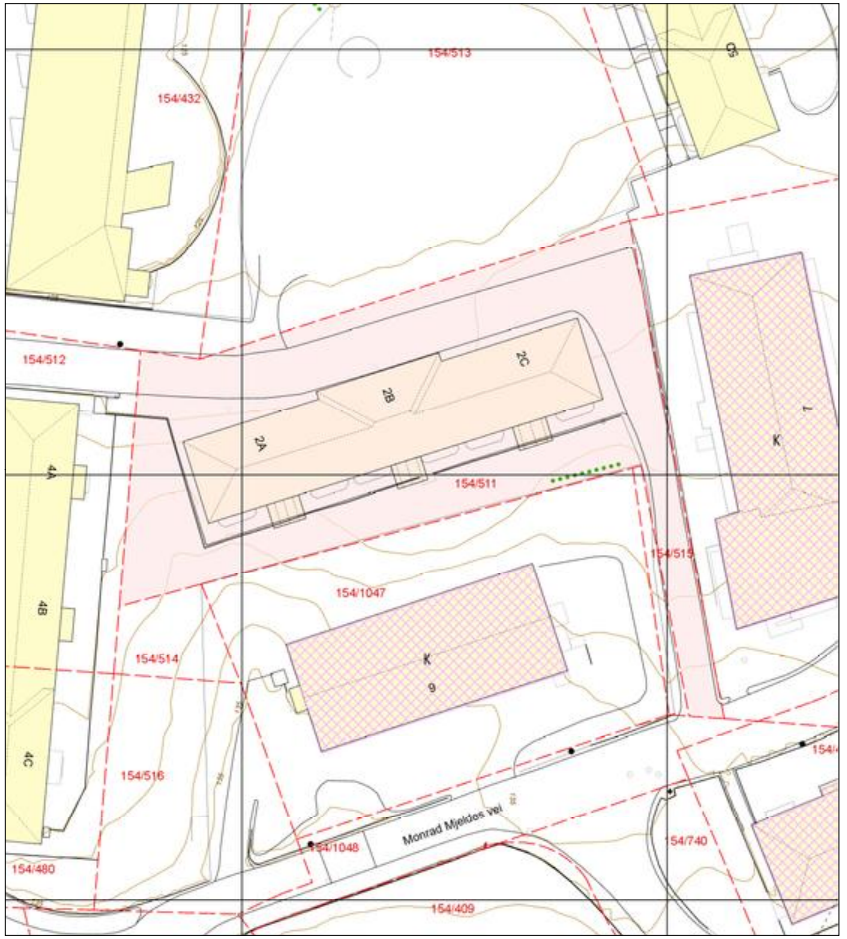
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/511/0/0
Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B, 5161 LAKSEVÅG m.fl.

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

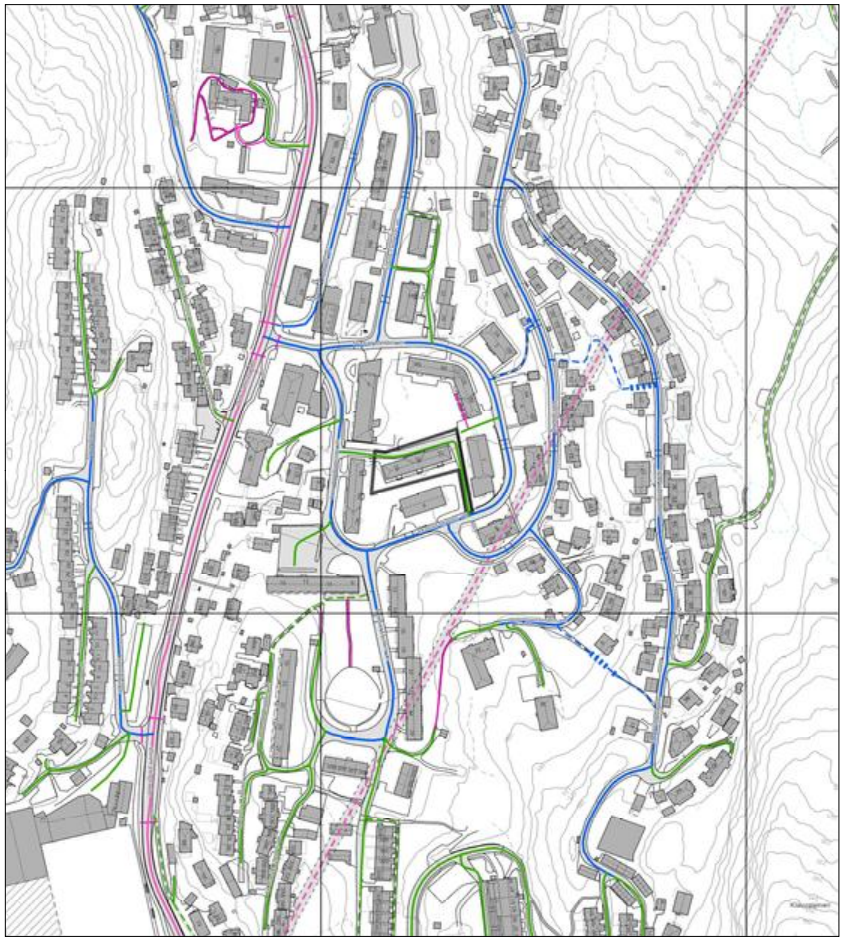
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/511/0/0
Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B, 5161 LAKSEVÅG

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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 19-0200/25
Ordrenummer: 8577727

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00154-0511-0000-000
Eiendommens adresse	Arne Abrahamsens Vei 2A
Eier	6107 - Melkeplassen Borettslag, 951383783 v/OBO, 0129 OSLO N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2025	85 950,14	0,00	85 950,14	0,00	0,00	20-05-2025	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 19-0200/25
Ordrenummer: 8577727

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00154-0511-0000-000
Eiendommens adresse	Arne Abrahamsens Vei 2A
Eier	6107 - Melkeplassen Borettslag, 951383783 v/OBO, 0129 OSLO N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	20792635KR	0.0026	54 060,00	13 515,00
Abonnementsgebyr vann	1650m2	7.71	12 721,50	3 171,66
Stipulert mengde vann	2145m3	11.44	24 538,80	6 117,89
Abonnementsgebyr avløp	1650m2	10.62	17 523,00	4 368,74
Stipulert mengde avløp	2145m3	15.64	33 547,80	8 363,97
Total eksl. mva			142 391,09	35 537,26

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 154, Bruksnr 511	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	5	Laksevåg
Adresse:				
Veiadresse:	Arne Abrahamsens vei 2 A, gatenr 41030 5161 Laksevåg	**Grunnkrets:**	2001	Melkeplassen
		Valgkrets:	74	Damsgård
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7011201	Laksevåg
		Tettsted:	5001	Bergen
Veiadresse:	Arne Abrahamsens vei 2 B, gatenr 41030 5161 Laksevåg			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Arne Abrahamsens vei 2 C, gatenr 41030 5161 Laksevåg			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 838,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/154/511	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.07.2019	Avgiver	4601/154/409	-413,7
	Matrikkelført:	31.07.2019	Berørt	4601/154/426	0,0
			Berørt	4601/154/431	0,0
			Berørt	4601/154/459	0,0
			Berørt	4601/154/511	0,0
			Berørt	4601/154/515	0,0
			Berørt	4601/154/516	0,0
			Berørt	4601/154/734	0,0
			Berørt	4601/154/740	0,0
			Berørt	4601/154/1047	0,0
			Mottaker	4601/154/1048	413,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.07.2019	Avgiver	4601/154/409	-1 499,2
	Matrikkelført:	31.07.2019	Berørt	4601/154/511	0,0
			Berørt	4601/154/514	0,0
			Berørt	4601/154/515	0,0
			Berørt	4601/154/516	0,0
			Mottaker	4601/154/1047	1 499,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1954	Avgiver	4601/154/131	-1 838,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/154/511	1 838,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arne Abrahamsens vei 2 A	H0101	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 A	H0102	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 A	H0201	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 A	H0202	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 A	H0301	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 A	H0302	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 B	H0101	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 B	H0102	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 B	H0201	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 B	H0202	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 B	H0301	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 B	H0302	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 C	H0101	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 C	H0102	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 C	H0201	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 C	H0202	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 C	H0301	Bolig					
Arne Abrahamsens vei 2 C	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 650,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 650,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.07.1956
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	139632524			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			265,0		265,0				
H01	6		395,0		395,0				
H02	6		395,0		395,0				
H03	6		395,0		395,0				
H04			200,0		200,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 19-0200/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arne Abrahamsens vei 2B 5161 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 154, bnr 511 (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