



*MONRAD MJELDES VEI 27
MELKEPLASSEN*



MONRAD MJELDES VEI 27
MELKEPLASSEN

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
33	Området
34	Økonomi
36	Om Borettslaget
36	Offentlige forhold
38	Øvrige kjøpsforhold
40	Megler
43	Vedlegg
44	Egenerklæring
52	Tilstandsrapport - Monrad Mjeldes vei 27, andel 39 IVIT
73	Vedtekter
84	Energiattest
92	Forretningsførerinfo
156	Kommunalinformasjon



MONRAD MJELDES VEI 27 MELKEPLASSEN

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Anders Paulsen har gleden av å presentere denne trivelige toppleiligheten på Melkeplassen!

Følgende er verdt å fremheve:

- Fredelig beliggenhet i toppetasjen med gode solforhold og fin utsikt.
- To innglasset balkonger (2023) på hver side av leiligheten - flytt deg rundt etter solen!
- "Smarthus-løsninger" som appstyrte lys, høyttaler i taket og USB-ladetilganger.
- Varmtvann, TV og internett er inkludert i felleskostnadene.
- Leiligheten ble pusset opp i perioden 2016 - 2021.
- Nytt bad og rør-utskiftning i 2017/2018 i regi av brl.
- Nytt lekkert Kvik-kjøkken fra 2019.
- Sju min. kjøretur til Laksevåg senter.
- Få min. gange til Rema 1000, Coop Prix og buss.

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.390.000,-

Fellesgjeld

1.105.000,-

Totalpris

3.504.870,-

P-rom

61 m²

BRA

79 m²

Antall soverom

2

Eierform

Andel

Byggeår

1965

Etasje

4

Felleskostnader

8.515,-

Energimerking



FELLESKOSTNADER INKLUDERER:

- Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og diverse drift / vedlikehold av fellesarealer / utvendig bygningsmasse.

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6005824

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Victoria Giske

Eiendomsmegler MNEF
vg@wmegling.no

45 46 58 30



EIENDOMSMEGLER

Anders Paulsen

Eiendomsmegler MNEF
anders@wmegling.no

906 78 543







Monrad Mjeldes Vei 27 - varmere - April 2024 (19 of 21).jpg







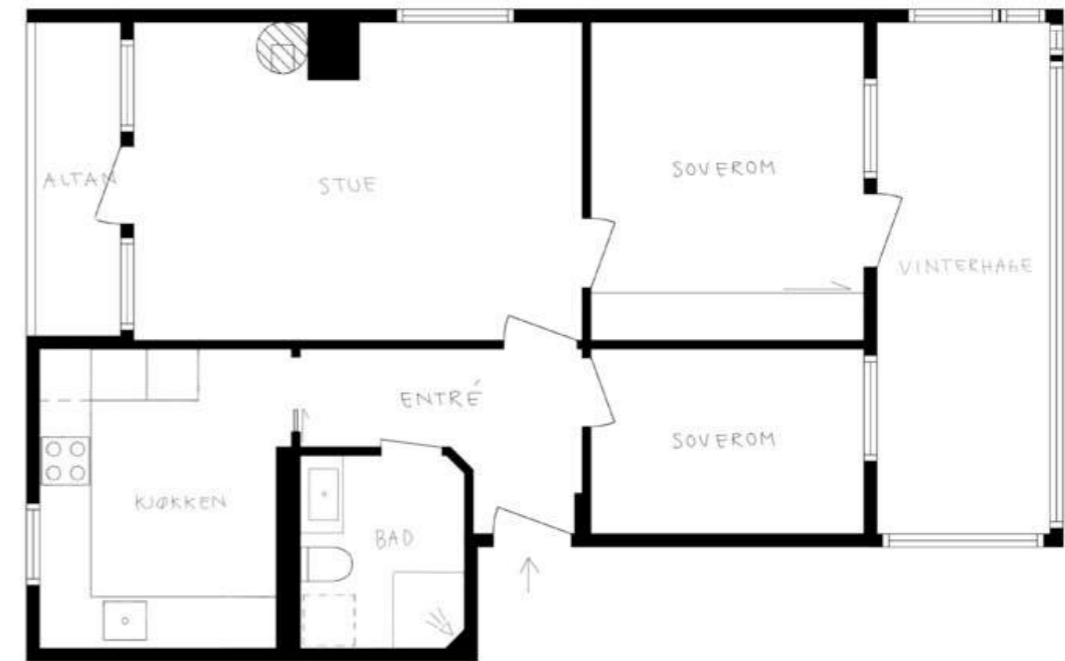
Monrad Mjeldes Vei 27 - varmere - April 2024 (13 of 21).jpg







PLANTEGNING



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis orci in enim scelerisque semper

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Anders Paulsen har gleden av å presentere denne trivelige toppleiligheten på Melkeplassen!

Følgende er verdt å fremheve:

- Fredelig beliggenhet i toppetasjen med gode solforhold og fin utsikt.
- To innglasset balkonger (2023) på hver side av leiligheten - flytt deg rundt etter solen!
- "Smarthus-løsninger" som appstyrte lys, høyttaler i taket og USB-ladetilganger.
- Varmtvann, TV og internett er inkludert i felleskostnadene.
- Leiligheten ble pusset opp i perioden 2016 - 2021.
- Nytt bad og rør-utskiftning i 2017/2018 i regi av brl.
- Nytt lekkert Kvik-kjøkken fra 2019.
- Sju min. kjøretur til Laksevåg senter.
- Få min. gange til Rema 1000, Coop Prix og buss.

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)

ADRESSE

Monrad Mjeldes vei 27

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 154, BNR 404 andelsnr. 39 Org. Nr.: 952955063 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIERFORM

Andel

EIER

Joakim Brunet
Malene Skuseeth Slinning

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 61 m²

Bra: 79 m²

Primærrom

4. etg. P-rom: ca. 61 m².

Areal og fordeling pr. etasje:

4.etg: 61 kvm BRA-i / 3 kvm BRA-e / 79 kvm BRA

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

- Entré/gang (5,1 m²)
- Bad (4,1 m²)
- Soverom (11,7 m²)
- Soverom 2 (6,7 m²)
- Stue (19,5 m²)
- Kjøkken (9,6 m²)

I tillegg kommer BRA-b (innglasset balkong):

- Innglasset balkong, fra soverommet (11,3 m²)
- Innglasset balkong, fra stuen (4 m²)

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 3 kvm (BRA-e). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Bodene er merket nr. 39.

Arealbegreper:

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e

og BRA-b.

- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.
- GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)
- ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsめglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsめglere gjelder de nye reglene for eiendomsめglingsoppdrag som inngår fra og med 1 januar 2024.

BYGGEÅR

1965

STANDARD

Velkommen til denne lekre 3-roms toppleiligheten i Monrad Mjeldes vei 27! Leiligheten har blitt pusset opp i perioden 2016 - 2021, i tillegg til at borettslaget

har gjennomført fasaderehabilitering og innglasset balkonger i 2023. Dette har resultert i en knallfin leilighet med god planløsning, tidsriktige farger og overflater, og "smarthus løsninger" som app-styrte lys, høyttaler i taket på kjøkkenet og USB-ladetilganger på kjøkken og soverom.

BAD:

Badet har keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap. Avtrekksventil i vegg. Areal: 4,1 m².

Badet ble renoveret i 2017/2018 i regi av Brl i forbindelse med rør-utskiftning. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har ny kjøkkeninnredning i 2019. Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights og høyttalere i himling. Kvik kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator i børstet stål. Areal: 9,6 m².

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Det er montert aquastop på kjøkkenet.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning.
- Himling: Malt platekledning, malt betong.

OPPGRADERINGER:

- Oppussing av soverom 2 i 2021.

- Øvrige overflater ble oppusset i 2016 - 2021 i regi av tidligere eier.

ANNET:

- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Ny Pax innredning i 2021.

PIPE OG ILDSTED:

- Pipe i murkonstruksjoner.
- Ny vifteturbin på pipe utvendig i 2023.
- Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent Jøtul. Fra 2011. Peisovn er rentbrennende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rør i rør skap på bad.
- Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
- Avløpsrør av plast.
- Felles varmtvannstanker i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.
- Nye varmtvannstanker/varmtvannsforsyning i Brl i 2017/2018.
- Nytt vann- og avløpsrør i Brl i 2017/2018.
- Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

VENTILASJON:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkkenvegg. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Det er avtrekksventil med naturlig avtrekk i entre/gang. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

EL.ANLEGG:

Sikringskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.
Kurser:

- 25 ampere. 1 stk.
- 15 ampere. 9 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

BELYSNINGSUTSTYR:

- Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad, kjøkken, hovedsoverom og innfelte led spotlights i kasse v/himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning på soverom 2.

EL.OPPVARMING:

- Varmekabler i entre/gang og på bad.
- En vegghengt panelovn, fra 2021.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- 2024: Bytting av termostat til bad. Utført av Bravida AS.
- 2023: Ny innglassert balkong på begge sider av leiligheten. Regi av borettslaget i forbindelse med oppussing av fasaden.
- 2023: Nytt vindu på kjøkkenet. Regi av borettslaget i forbindelse med oppussing av fasaden. Utført av Balkongentreprenøren AS.
- 2023: Nytt callinganlegg. Installert i regi av borettslaget. Utført av Laksevåg Elektro AS.
- 2021: Ny stikkontakt på gjesterom og stuen. Utført av Bravida AS.
- 2021: Oppussing av gjesterom. Riving av innebygd skap, gammelt gulv og tapet. Lagt veggfornyer, nytt gulv, malt, nye lister.
- 2019: Nytt kjøkken fra Kvik. Utført i regi av tidligere eier.

TOMT

TOMT:

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, ballplass, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 154 og bnr. 404 og har følgende adresser:

- Arne Abrahamsens Vei 9 - 15
- Monrad Mjeldes Vei 27 - 35

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

11602 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Bertelsen.

GRUNNMUR:

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

VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledding av fasadeplater.
- Fasadene ble etterisolert og rehabilitert i 2023 i regi av Brl.
- Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS.
- Eksisterende yttervegg og fasadeplater v/innglasset balkong v/stue ble ikke berørt under rehabilitering.
Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Tekket med takbelegg.
- Taket er ikke besiktiget.
- Taket ble etterisolert i 2023 i regi av Brl.
- Taktekkning er Brls ansvar.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Våtrom > 4-etg > Bad (4,1 m²) > Overflater

Gulv

Kommentar: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i noen gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser.

Følgende har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom > 4-etg > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kommentar: Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppfølgingen.

ADGANG TIL UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

OPPVARMING

- Varmekabler i gang og på bad.
- Panelovn på soverom.
- Peis i stue.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no.

Selger har manglende informasjon om selve bygget til borettslaget, og har derfor ikke mulighet til å fylle ut detaljer, som for eksempel at fasaden nylig er

rehabilitering, og innglassering av balkongen. Mulig at det foreligger avvik, og at leiligheten er mer energieffektiv etter rehabiliteringen.

DIVERSE

INFORMASJON OM BORETTSLAGET:

- Borettslaget Nyegården 1 består av 82 boenheter hvorav 32 fire-roms, 40 tre-roms og 10 ett-roms leiligheter, fordelt på to lavblokker.
- Felles vaskeri/tørkerom i u-etg.
- Felles boder i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
- For mer info om BRL: <https://vibbo.no/borettslaget-nyegarden-i/om>
- Borettslaget har forkjøpsrett.

VARMTVANN INKLUDERT I FELLESKOSTNADENE:

- Felles varmtvannstanker i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.
- Ny varmtvannstanker/varmtvannsforsyning i Brl i 2017/2018. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

INFO FRA BORETTSLAGET:

Etter rehabiliteringen av bad og rørsystem i 2017 har borettslaget hatt felles varmtvannssystem. Systemet består av en varmesentral i hver blokk, med tilhørende varmepumper som hjelper på oppvarming. Det er sirkulasjonssløyfer på varmtvannet, slik at leilighetene lengst vekk fra sentralen også skal kunne oppleve å få varmtvann nesten umiddelbart fra springen. Selv om hver blokk har store varmtvannstanker som forsyner alle beboerne, oppfordres det likevel til måtehold med bruken. Strømkostnadene er fortsatt fellesskapet som må dekke. Anlegget er avansert, og det blir gjennomført regelmessig kontroll på anlegget. Om det derimot skulle oppstå uregelmessigheter, f.eks. bortfall av varmtvann, lavt trykk eller mangel på vann, kan det være feil på anlegget. Det er derfor viktig at styret informeres.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun faglært

Firmanavn: Arna og Åsane rørlegger service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Rehabilitering av bad utført av borettslag julen 2017/2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja

Firmanavn: Arna og Åsane rørlegger service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Nytt sluk, ny membrane og avløpsstamme

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Ja. Kommentar: En mappe med informasjon om arbeidet er vedlagt leiligheten.

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

- Ja. Kommentar: Har opplevd noe dårlig trekk, men det har blitt forbedret med at en turbin er blitt installert på toppen av pipen.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Kommentar: Har observert noen sølvkre på bad, men ikke noe vi har vært plaget med.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun faglært

Firmanavn: Balkongentreprenøren AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Rehabilitering av fasade og nye innglasserte balkonger.

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

- Ja, kun faglært

Firmanavn: Bravida

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- Vi har fått installert stikkontakter i et par rom og installert nytt termostat til bad. El-anlegget ble i tillegg utbedret og oppgradert av forrige eier som var utdannet elektriker (ref. egenerklæring forrige eier).

13.1. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

- Ja. Kommentar: Samsvarserklæring fra arbeid gjort av Bravida, og forrige eier er vedlagt leiligheten.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- Nei. Kommentar: Borettslaget har flere ladebokser for el-biler.

HVITEVARER

- Hvitevarer på kjøkken medfølger.

- Vaskemaskin på bad medfølger.

- Fastmontert TV-benk medfølger.

- Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

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

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

OMRÅDET

BELIGGENHET

Velkommen til Monrad Mjeldes vei 27, på Melkeplassen. Leiligheten har en sentral samt skjermet beliggenhet i rolige omgivelser, i et nabolag

med blanding av blokkleiligheter og småhus.

Området appellerer til mennesker i alle aldre, med ulike livssituasjoner, interesser og behov.

Fra boligen er det en kort kjøretur til Laksevåg Senter som med glede byr på alt fra dagligvarebutikk, vinmonopol, frisør, blomsterbutikk og post i butikk til apotek, samt et rikt utvalg av klesbutikker. I tillegg til helsetilbud, treningssentre og hyggelige spisesteder. For ytterligere service- og serveringstilbud, er det kort vei inn til Bergen Sentrum. Fra nærmeste busstopp "Melkeplassen", frakter 19-bussen deg inn til sentrum på ca. 9 minutter. Har du bil og foretrekker du å kjøre selv, må du beregne rundt 13 minutters kjøretid inn til Bergen Sentrum. Skal du ut å reise, vil du trenge 20 minutter ut til Flesland.

Dagligvarehandelen kan du ta på Coop Prix eller Rema 1000 - begge innenfor få minutters gange fra leiligheten. Verdt å nevne er "Toscana Pizzeria" like ved Coop'en, for de dagene det sitter ekstra langt inne å lage middag.

Om du verdsetter rekreasjon i naturen eller generelt er turglad, er det kort vei til flotte turområder både i skog og fjell. Vil du til Damsgårdsfjellet eller Løvstakken er det bare å ta beina fatt og følge turstiene ikke langt fra inngangsdøren. Veldig aktuell i disse dager, er "nye Løvstien" som er forlenget til Bønes og Langegården. Nå kan man gå en veldig fin tur fra Melkeplassen til Øvre Kråkenes på Bønes med en lengde på 6.4 km.

Av andre turmuligheter i nærområdet finner man blant annet turen rundt Storavatnet/Litlavatnet hvor Krohnegården friluftsområdet ligger. Her er det også badeplass som et fint alternativ til nedkjøling på varme sommerdager. I tillegg ligger både Kvarven, Nipedalen/Kanadaskogen som fine alternativer til turløyper i kort avstand fra eiendommen. Det er flere fine grøntområder i nærheten som for eksempel Damsgård Hovedgård, Gamle Laksevåg utemuseum og småbåthavnen. Her er det anledning for bading i sjøen samt grilling langs havnen. Mulighetene for

aktivisering og idrett er med andre ord særdeles mangfoldige.

Av nærliggende fasiliteter kan det nevnes Frøyahallen med fotball og basketball, Fysak, og kunstgressbane og løpebane på Nygårdsmyrn idrettsplass. Treningssenter som Energi på Laksevåg Senter, Kaliber Gym Bergen, SATS Laksevåg og EVO Damsgårdssundet er også like i nærheten om en ønsker å trene tørrskodd.

Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager og skoler. For små skolebarn ligger Holen skole samt Damsgård og Nygårdslie skole innenfor gangavstand. Om skolebarna er noe eldre finnes Laksevåg eller Akademiet videregående skole bare en liten busstur unna. Laksevåg barnehage, Litlafjellet barnehage, og Kidsa Vågedalen ligger også kort vei fra hjemmet, så man med enkelhet kan både hente og bringe de små!

ADKOMST

På FINN.no kan du se kartsnis i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra W Eiendomsmegling.

PARKERING

PARKERINGSPLASS:

- Parkeringsplassene i borettslaget disponeres av beboere etter tildeling fra styret. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene ved salg eller bruksoverføring. Nye beboere må derfor sende forespørsel om tildeling av parkeringsplass til styret. Ta også kontakt med styret om du får ny bil eller om behovene dine endrer seg, slik at styret kan holde en oppdatert parkeringsliste. Det refereres til husordensreglene for flere detaljer.
- Ellers finnes det flere gjesteparkeringer rundt om på borettslagets tomt.

EL-BILLADING:

- Borettslaget har 20 faste plasser med el-billading.

Beboere som ønsker å benytte seg av disse må ta kontakt med styret. Beboere som lader betaler en lik pris i måneden basert på samlet forbruk og strømpris. Det er OBOS som gjør faktureringen. Hvis du ikke lenger ønsker å lade eller skal flytte, er det viktig at du gir styret beskjed i god tid slik at fakturering for lading avsluttes. Vennligst også lever tilbake ladekort når du ikke lenger benytter det av el-billaderne.

BEBYGGELSE

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.390.000,-

FELLESgjELD

Kr 1.105.000,-

OMKOSTNINGER

2 390 000,- (Kjøpesum)

1 105 000,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

210 (Panteattest kjøper)

705,- (Tingl.gebyr pantedokument)

705,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

9 870,- (Omkostninger totalt)

3 504 870,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.504.870,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 680.243,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse

her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.584.922,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FELLESgjELD

Kr 1.105.000,-

ANDEL FELLEFORMUE

Kr 83618 pr 31.12.2023

FELLESKOSTNADER

Kr 8.515,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

FELLESKOSTNADER INKLUDERER:

- Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og diverse drift / vedlikehold av fellesarealer / utvendig bygningsmasse.

FORDELES SLIK:

- Felleskostnader: kr. 7 797,-

- Dugnad: kr. 100,-

- Renhold: kr 210,-

- Kabel-TV: kr 408,-

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

BORETTSLAGETS TOTALE LÅN OG VILKÅR:

Lånenr: HANBA1-95287209313

Type: A

Restsaldo: kr. 87 500 000,-

Restløpetid: 49 år

Term pr. år: 4

Avdr.frihet til og med: 01.10.2025

Type rente: Flyt

Rente: 5,54%

LEILIGHETENS LÅN OG VILKÅR:

Lånenr: HANBA1-95287209313

Restsaldo: 1 104 587,-

Kapitalkostnader: 2 128,-

Avdragsfrihet til og med: 01.10.2025

Estimert endring etter avdragsfrihet: 462,-

INFO OM FELLESGJELD

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet/borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld og fellesutgifter. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Styreleder/forretningsfører opplyser at det foreligger følgende planer som kan/kommer til å medføre økning i fellesgjeld og/eller fellesutgifter.

- Lånet er avdragsfritt til 01.10.2025, og deretter vil felleskostnadene muligens øke med kr. 462,-.

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 1 102 328,-.

Borettslaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 3 489 846,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

OM BORETTSLAGET**BORETTSLAG**

Nyegården 1 Borettslag

ORG.NR.

952955063

ANDELSNUMMER

39

FORRETNINGSFØRER

Obos Stor-Bergen

FORKJØPSRETT

Øvrige andelseiere i borettslaget, og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

SIKRINGSORDNING

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.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan ikke

tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgssoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

88128524

OFFENTLIGE FORHOLD**TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgssoppgave. Vi oppfordrer interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke

trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspålitlige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette. Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "4-etasjes boligblokk i betong og tre" datert 18.10.1966.

Det kan likevel være utført søknadspålitlige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone (100%).

Eiendommen omfattes av en reguleringsplaner på grunnen fra 1969 med plannavn "LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN" (0,8%), en fra 1985 med plannavn "LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO" (0,4%) og en plan fra 2003 med plannavn "LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN" (< 0,1 % (90,1 m²).

Reguleringsformål: Boliger (< 0,1 % (0,0 m²)).

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 24.09.1963.

Plannavn: FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 13.10.1964.

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3,ENDRING AV

BEBYGGELSESPAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 11.04.1967.

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1,TJØNNEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 10.05.1982.

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 06.05.1986.

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)", med ikrafttredelsesdato 09.02.1996.

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5,TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "mindre reguleringsendring", med ikrafttredelsesdato 31.01.2001.

Plannavn: Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei. Plan- og bygningsetaten har avgjort at planinitiativet blir stoppet. Sak avsluttet 12.10.2020.

Informasjon om planinfo: Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgssoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgssoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

VEI, VANN OG AVLØP

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

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**BETALINGSVILKÅR**

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger

ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn

på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon: 1,9%
Tilrettelegging: kr. 14 900,-
Markedspakke: kr. 19 900,-
Oppgjørsgjebyr: kr. 6 900,-
Factoring: kr. 3 500,-
Grunnbok *2 selger: kr 500,-
Tinglysningsgebyr - urådighet: kr. 705,-
Innhenting av opplysninger OBOS: kr. 3 875,-
Eierskiftegebyr OBOS: kr. 6 385,-
Kommunale opplysninger: kr. 4 000,-
Visning pr. stk: kr. 3 000,-

OPPDRAGSNUMMER

6005824

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 18.04.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Victoria Giske
Eiendomsmegler MNEF
T: 454 65 830
M: vg@wmegling.no
IG: @ meglergiske

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
T: 924 56 782
M: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904





VEDLEGG

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6005824		
Adresse	Monrad Mjeldes vei 27				
Postnr.	5161	Sted	LAKSEVÅG		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 11 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalnr	88128524		
Selger 1 Fornavn	Joakim	Etternavn	Brunet		
Selger 2 Fornavn	Malene Skusesteth	Etternavn	Slinning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja

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

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

Firmanavn Arna og Åsane rørlegger service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Rehabilitering av bad utført av borettslag julen 2017/2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn Arna og Åsane rørlegger service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Nytt sluk, ny membrane og avløpsstamme

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar En mappe med informasjon om arbeidet er vedlagt leiligheten.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar Har opplevd noe dårlig trekk, men det har blitt forbedret med at en turbin er blitt installert på toppen av pipen.

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

Nei Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar Har observert noen sølvkre på bad, men ikke noe vi har vært plaget med.

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

Nei Ja

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Balkongentreprenøren AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehabilitering av fasade og nye innglasserte balkonger.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Bravida

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vi har fått installert stikkontakter i et par rom og installert nytt termostat til bad. El-anlegget ble i tillegg utbedret og oppgradert av forrige eier som var utdannet elektriker (ref. egenerklæring forrige eier).

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar Samsvarserklæring fra arbeid gjort av Bravida og forrige eier er vedlagt leiligheten.

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

Nei Ja

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja

Kommentar Borettslaget har flere ladebokser for el-biler.

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

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 18/04/2024 18:49:17 (EES-versjon: 2)

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6005824		
Adresse	Monrad Mjeldes vei 27				
Postnr.	5161	Sted	LAKSEVÅG		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 11 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	88128524		
Selger 1 Fornavn	Joakim	Etternavn	Brunet		
Selger 2 Fornavn	Malene Skuseeth	Etternavn	Slinning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Arna og Åsane rørlegger service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehabilitering av bad utført av borettslag julen 2017/2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Arna og Åsane rørlegger service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sluk, ny membrane og avløpsstamme

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar En mappe med informasjon om arbeidet er vedlagt leiligheten.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Har opplevd noe dårlig trekk, men det har blitt forbedret med at en turbin er blitt installert på toppen av pipen.

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Har observert noen sølvkre på bad, men ikke noe vi har vært plaget med.

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

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Balkongentreprenøren AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehabilitering av fasade og nye innglasserte balkonger.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Bravida

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vi har fått installert stikkontakter i et par rom og installert nytt termostat til bad. El-anlegget ble i tillegg utbedret og oppgradert av forrige eier som var utdannet elektriker (ref. egenerklæring forrige eier).

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Borettslaget har flere ladebokser for el-biler.

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 22/03/2024 14:38:04 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

📍 Monrad Mjeldes vei 27, 5161 LAKSEVÅG

📖 BERGEN kommune

gnr. 154, bnr. 404

Andelsnummer 39



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 25.03.2024

Rapportdato: 17.04.2024

Oppdragsnr.: 20286-1859

Referansenummer: UR2144

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

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

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Fasadene ble etterisolert og rehabilitert i 2023 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS. Eksisterende yttervegg og fasadeplater v/innglasset balkong v/stue ble ikke berørt under rehabilitering. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taket ble etterisolert i 2023 i regi av Brl. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Oppussing av soverom 2 i 2021.
- Øvrige overflater ble oppusset i 2016 - 2021 i regi av tidligere eier.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Ny Pax innredning i 2021.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner. Ny vifteturbin på pipe utvendig i 2023.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra 2011. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad. En skyvedør. Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av nyere årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtreksventil i vegg.

Badet ble renoverert i 2017/2018 i regi av Brl i forbindelse med rør-utskiftning. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytalere i himling.
Kvik kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål.

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn.
- Pladetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Det er montert aquastop på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap..
Avløpsrør av plast.
Felles varmtvannstanker i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader. Nye varmtvannstanker/varmtvannsforsyning i Brl i 2017/2018.

Nytt vann- og avløpsrør i Brl i 2017/2018. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkkenvegg. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Det er avtreksventil med naturlig avtrekk i entre/gang. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 9 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad, kjøkken, hovedsoverom og innfelte led spotlights i kasse v/himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning på soverom 2.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang og på bad.
En vegghengt panelovn. Fra 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

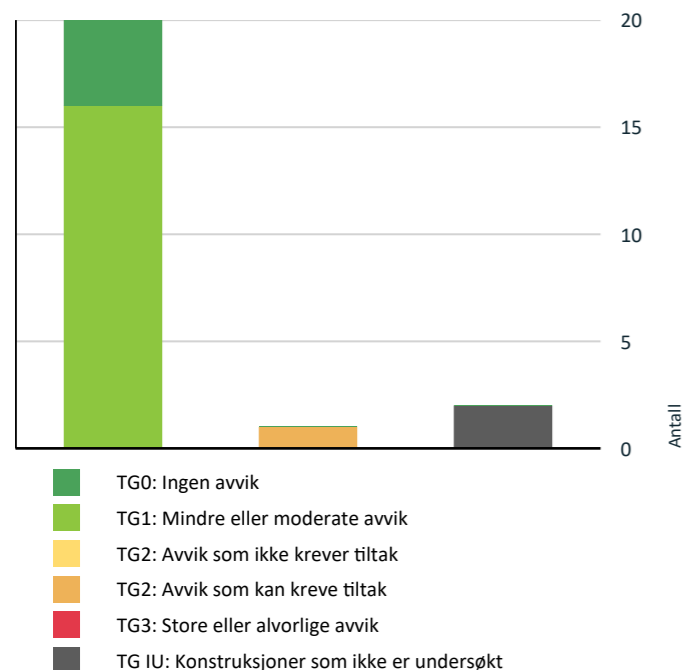
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

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

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 4-etg > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Våtrom > 4-etg > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1966

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms andelsleilighet i 4-etg (toppetasje/endeleilighet). Ssb-nr: H0402.

Vestvendt innglasset balkong på 11,3 m² med utgang fra soverom (inkludert i BRA-b).

Østvendt innglasset balkong på 4 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).

Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

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

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmen. Kjøkkenvindu har isolerglass i hvite trekarmen. Utv. beslag.

Kjøkkenvindu ble skiftet i 2023 i regi av BrI (TG 0). Øvrige vinduer ble skiftet i 2005/2006 i regi av BrI. Kjøkkenvindu har ingen slitasje. Øvrige vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er BrIs ansvar.

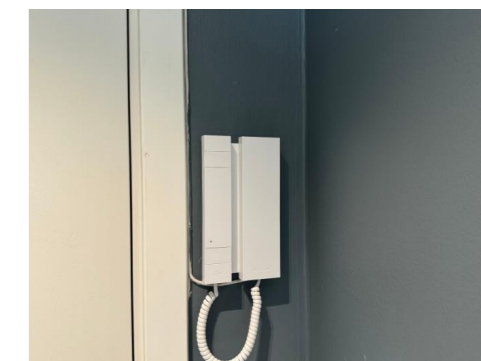
Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang. Balkongdører: Hvite dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Balkongdører ble skiftet i 2005/2006 i regi av BrI. Nytt callinganlegg i 2023. Installert i regi av borettslaget. Utført av Laksevåg Elektro AS. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdør og balkongdører er BrIs ansvar.

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



Dørtelefon i entre/gang.

TG 0 Østvendt innglasset balkong med utgang fra stue (inkludert i areal).

Østvendt innglasset balkong på 4 m² med utgang fra stue (inkludert i areal). Balkongen er oppført i stålprofiler, betong og belagt med tremmer. Rekkverk i front i stålprofiler og glass. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,25 m når skyvedørene er trukket til side. Dagens rekkverkskrav er 1,20 m.

Rehabilitering og innglassing av balkong i 2023 i regi av BrI. Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS. Nye tremmer er montert i 2024.

Innglasset balkong har ingen slitasje.

Tilstandsrapport

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på 11,3 m² med utgang fra soverom (inkludert i areal).

Balkongen er oppført i stålprofiler og betong.

Rekkverk i front i stålprofiler og glass.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,03 m når skyvedørene er trukket til side. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m når nivåforskjell er under 10,00 m. Nivåforskjell her er 9,80 m - 9,95 m.

Ny og utvidet innglasset balkong i 2023 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Balkongentreprenøren AS.

Innglasset balkong har ingen slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Oppussing av soverom 2 i 2021.

- Øvrige overflater ble oppusset i 2016 - 2021 i regi av tidligere eier.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Ny Pax innredning i 2021.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler?

Svar fra eier/rekvirent: To små hakk i gulv på soverommet.

To skruer hull bak panelovn på soverommet.

Slitasje på enkelte lister.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeag.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner. Ny pipevifte utvendig i 2023.

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul. Fra 2011.

Peisovn er rentbrennende.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er Brls ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad. En skyvedør.

Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av nyere årgang.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

4-ETG > BAD (4,1 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4,1 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.

Avtrekkventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2017/2018 i regi av Brl i forbindelse med rør-utskiftning. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

4-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

4-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lokalt fall til sluk. Dvs 3,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

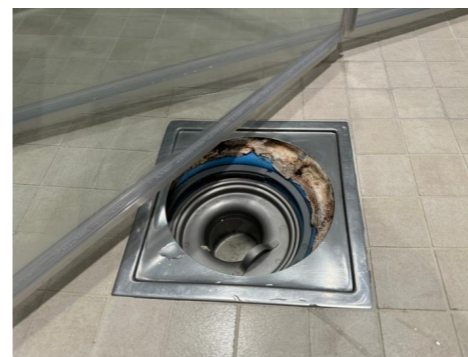
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

4-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjsone. Synlig membran/klemring i sluk.

Membran: Smøremembran/membranplater.



Stålsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

4-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.

4-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i vegg. Tilluft under dør.

4-ETG > BAD (4,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot fellesarealer og nabo.

KJØKKEN

4-ETG > KJØKKEN (9,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 9,6 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights og høytalere i himling.
Kvik kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål.

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert aquastop på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad.
Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

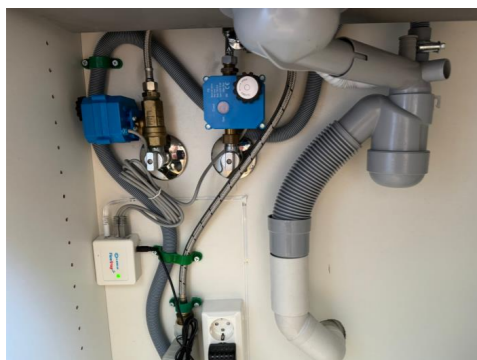
Nytt rør i rør system i 2017/2018. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.

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



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

4-ETG > KJØKKEN (9,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: IKEA. Fra 2019. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør/hovedstamme i 2017/2018. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkkenvegg. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Det er avtrekksventil med naturlig avtrekk i entre/gang. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i Brl. Varmtvann er inkl. i felleskostnader. Nye varmtvannstanker/varmtvannsforsyning i Brl i 2017/2018. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

Info fra Brl:

Etter rehabiliteringen av bad og rørsystem i 2017 har borettslaget hatt felles varmtvannssystem. Systemet består av en varmesentral i hver blokk, med tilhørende varmepumper som hjelper på oppvarming. Det er sirkulasjonssløyfer på varmtvannet, slik at leilighetene lengst vekk fra sentralen også skal kunne oppleve å få varmtvann nesten umiddelbart fra springen. Selv om hver blokk har store varmtvannstanker som forsyner alle beboerne, oppfordres det likevel til måtehold med bruken. Strømkostnadene er fortsatt fellesskapet som må dekke. Anlegget er avansert, og det blir gjennomført regelmessig kontroll på anlegget. Om det derimot skulle oppstå uregelmessigheter, f.eks. bortfall av varmtvann, lavt trykk eller mangel på vann, kan det være feil på anlegget. Det er derfor viktig at styret informeres.

Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Varmtvannstank i teknisk rom i u-etg. Produsent: Oso Hotwater.

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 9 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, bad, kjøkken, hovedsoverom og innfelte led spotlights i kasse v/himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning på soverom 2.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang og på bad.
En vegghengt panelovn. Fra 2021.

Vedr. el.arbeid:

Deler av el.arbeid som ble utført i forbindelse oppussing er utført av tidligere eier som er elektriker. Samsvarserklæring er framlagt.

Elektriker i egen bolig:

Hvis du er utdannet elektriker og har tre års relevant praksis fra bygging og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg i bygninger (etter bestått fagprøve), kan du selv gjøre arbeid på det elektriske anlegget i egen bolig og på egen hytte. Kilde: <https://www.sikkerhverdag.no/strom/elektriker/elektrikerarbeid-i-boligen/>

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: 2016 - 2021.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: El.arbeid utført av tidligere eier (Torbjørn Nes) som er elektriker. Øvrig el.arbeid er utført av el.firmaer.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Opplysninger fra eier: Erklæring fra tidligere eier foreligger/sendt på e-post.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El.anlegg er betydelig oppgradert de senere årene. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.



Sikringsskap i fellesarealer.

TGO Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat. Nytt pulverapparat i 2020.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etg		3		3			3
4-etg	61		15	76			76
SUM	61	3	15				79
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (3 m ²)	
4-etg	Entré/gang (5,1 m ²), Bad (4,1 m ²), Soverom (11,7 m ²), Soverom 2 (6,7 m ²), Stue (19,5 m ²), Kjøkken (9,6 m ²)		Innglasset balkong (11,3 m ²), Innglasset balkong 2 (4 m ²)

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,22 m - 2,25 m og takhøyden i entre/gang er 2,47 m. Takhøyden på kjøkken og hovedsoverom er 2,45 m. Takhøyden i hoveddel av stuen er 2,52 m og takhøyden på soverom 2 er 2,55 m.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 3 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket leilighets nr 39.

Generelt:

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023. Ny innglassert balkong på begge sider av leiligheten. Regi av borettslaget i forbindelse med oppussing av fasaden.

2023. Nytt vindu på kjøkkenet. Regi av borettslaget i forbindelse med oppussing av fasaden. Utført av Balkongentreprenøren AS.

2023. Nytt callinganlegg. Installert i regi av borettslaget. Utført av Laksevåg Elektro AS.

2024. Bytting av termostat til bad. Utført av Bravida AS. (Venter fortsatt på regning/dokumentasjon).

2021. Ny stikkontakt på gjesterom og stuen. Utført av Bravida AS. Se vedlagt faktura/samsvarserklæring.

2021. Oppussing av gjesterom. Riving av innebygd skap, gammelt gulv og tapet. Lagt veggfornyer, nytt gulv, malt, nye lister.

2019. Nytt kjøkken fra Kvikk. Ref tidligere eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	61	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Joakim Brunet	Kunde
	Malene Skuseth Slinning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	404	0	0	11602.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Monrad Mjeldes vei 27

Hjemmelshaver

Borettslaget Nyegården 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/Borettslaget Nyegården 1	952955063	H0402	OBOS. Tlf: 02333. www.obos.no	Joakim Brunet & Malene Skuseth Slinning

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
39	100	83 618 31.12.2023	1 105 000 01.03.2024

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 8515,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Melkeklassen. Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Laksevåg Senter og Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla Løvsstakken og Damsgårdsfjellet. Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fyllingsdalen idrettshall og Frøya idrettspark i området, samt skoler som Damsgård Skole, Løvås Skole, Lynghaug Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole. Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Melkeklassen:

Melkeklassen er et boligområde i Laksevåg bydel i Bergen. Melkeklassen ligger i en dal mellom fjellene Løvsstakken og Damsgårdsfjellet, som går oppover fra Damsgård i nord mot Fyllingsdalen i sør. Området har variert bebyggelse med i hovedsak boligblokker langs Øvre Fyllingsvei, mens områdets østre del opp langs Løvsstakksiden i stor grad er preget av rekkehus, eneboliger og villabebyggelse. Melkeklassen omfattes av grunnkretsene Melkeklassen og Solhaugveien, med et samlet areal på 0,78 km². Området var opprinnelig en del av storgården Håstein, som senere fikk navnet Damsgård.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (60910000). Formål: Bolig. Planid: 60910000. Saksnr: 200817958. Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021. Type plan: Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt). Vedtak i kraft: 24.04.2013.

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

Om tomten

Tomt: Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning. Parkering på fellesområde. Mulighet for parkeringsplass, tildeles etter ansiennitet. Mulighet for elbil lading i Brl. Kontakt styret for nærmere info.

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 154 og bnr. 404 og har følgende adresser:
- Arne Abrahamsens Vei 9 - 15 (ulike nr).
- Monrad Mjeldes Vei 27 - 35 (ulike nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt): Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget: Borettslaget Nyegården 1 består av 82 boenheter hvorav 32 fireroms, 40 treroms og 10 ettroms leiligheter, fordelt på to lavblokker. Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Felles vaskeri/tørkerom i u-etg. Felles boder i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc. For mer info om Brl: <https://vibbo.no/borettslaget-nyegarden-i/om> Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 952 955 063.
Navn/foretaksnavn: Borettslaget Nyegården 1.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 11.05.1964.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med politenr 88128524.

Fellesgjeld:

Det er avdragsfrihet på fellesgjeld frem til 01.10.2025. Estimert endring i fellesutgifter etter avdragsfrihet: Kr 462 ,- økning i fellesutgifter pr. mnd (opplyst i årsrapport).

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet	0	Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist	0	Nei
El.spørsmål eier		Besvart under befaringen	Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet	0	Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet	0	Nei
Fdv-mappe bad			Fremvist	0	Nei
Div. samsvarserklæringer el.arbeid		Lagret	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Erklæring elektriker		Lagret	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR2144>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Alle som bor i borettslaget, plikter å følge gjeldende lover og regler. Sist endret på generalforsamling 1. mai 2023.

1. RO OG ORDEN

Banking/boring eller annen form for sjenerende støy skal ikke forekomme på helligdager/høytidsdager/søndager. Heller ikke mellom klokken 20.00 og 08.00 mandag til lørdag. Etter klokken 22 skal det være ro i laget.

2. GRILLING

Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill i henhold til bruksanvisning for produktet.

3. VENTILASJON

Det er ikke tillatt å montere egne avtrekk på lagets ventilasjonsanlegg eller leilighetens ventiler. Ventilator med omluft eller kullfilter må benyttes.

4. SKADEDYR

Styret har avtale med firma som ivareta skadedyrkontroll knyttet til gnagere.

Andelseier skal bidra til å forebygge at det ikke kommer skadedyr i lagets bygninger.

Dersom det oppdages skadedyr i egen leilighet, plikter andelseier å varsle styret og selv sette i gang skadedyrbekjempelse i egen leilighet.

5. FASADE/BALKONGER

Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv på egen balkong, fliser, treverk eller lignede må ikke bygge mer enn 3 cm i høyden.

Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader – dette gjelder også yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Andelseier har ansvar for vedlikehold, reparasjon og erstatning av ødelagt solskjerming. Solskjerming på balkongen skal være hvit.

6. MERKING POSTKASSE, RINGEPANEL OG LEILIGHETSDØR

Postkassen og ringepanel ute skal være merket med korrekt navn.

7. OPPBEVARING

Det er ikke tillatt å bruke lagets utendørs eller innendørs fellesarealer til oppbevaring eller frasetting. Dette gjelder ikke sykler, barnevogner og rullatorer som kan plasseres i kjeller ved trapp, men må ikke være til hinder for andre.

Gjenstander som andelseier ønsker å oppbevare i fellesboder skal være merket med navn, telefonnummer og dato for når gjenstand ble satt i fellesbod. Umerkede gjenstander kan bli fjernet i regi av borettslaget uten varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassflasker i kjeller eller kjellerboder. Lading av el-sykler, el-sparkehjul e.l. er ikke tillatt i lagets felles områder eller boder.

Rømningsveien skal holdes fri for passasje

8. DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold i laget uten skriftlig godkjenning fra styret.

Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område, og eier har ansvar for at ekskrementer etter hund på lagets uteområde fjernes. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve dyret fjernet fra borettslaget.

9. HÅNTERING AV AVFALL

Det er tilrettelagt for kildesortering i borettslagets bossrom.

Alt annet avfall enn restavfall, papp/papir og plast må den enkelte andelseier selv sørge for å bli kvitt.

10. FELLESVASKERI OG KLESVASK

Lagets fellesvaskeri kan benyttes innenfor følgende tider:

Mandag-fredag klesvask 08.00-21.00. Tørketrommel til 22.00.

Lørdag klesvask 09.00-20.00. Tørketrommel til 21.00.

Søndag klesvask 12.00-18.00. Tørketrommel til 19.00.

Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte steder. Lufting/banking/risting av tepper eller lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger. Se ellers regler for bruk av

vaskeriet på oppslag i vaskeriet.

11. PARKERING OG BILHOLD

Parkering skal kun foregå på oppmerkede og tilviste parkeringsplasser. Biler som står ulovlig parkert, kan risikere borttauing for eiers regning. Andelseier søker styret om tildeling av parkeringsplass til eget bruk eller til bruk for leietaker med fast adresse i laget. Det er mulig å få tildelt to parkeringsplasser, så fremt det er ledige plasser. Andelseiere som er tildelt parkeringsplass med ladestasjon plikter å melde til styret snarest mulig om det observeres feil, mangler eller skader på ladestasjonene. Styret kan etter behov inndra tillatelse om parkeringsplass.

Videre plikter andelseier med tildelt parkeringsplass å melde styret om endringer av eksempelvis registreringsnummer eller oppsigelse av plass. Parkeringsplassen følger ikke eiligheten ved salg eller overføring.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uten at spesiell tillatelse er gitt på forhånd. Hensetting av tilhenger, campingvogn, bobil eller avskiltet bil på lagets eiendom er kun tillatt etter avtale med styret.

Borettslaget har inngått avtale med firma om brøyting og strøing på lagets utearealer, inkludert parkeringsplassene, men etter behov plikter andelseier å brøyte og strø egen parkeringsplass og nødvendige uteareal.

Vedtekter

for Nyegården I borettslag org nr 952955063.

tilknyttet
OBOS Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11 mai 1964., sist endret den 27 april 2004, 22. april 2010 ,24. november 2016, 27 april 2017 og 01. mai 2022.
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39. Endret 18.4.2013.
Sist endret 20. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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) 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 ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte 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.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

(4) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, verandadører, gulvplater på veranda, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk i elektriske sikringsskap, 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 karmar.

(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 insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet**7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte 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

(i) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet **avgjøres** ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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:

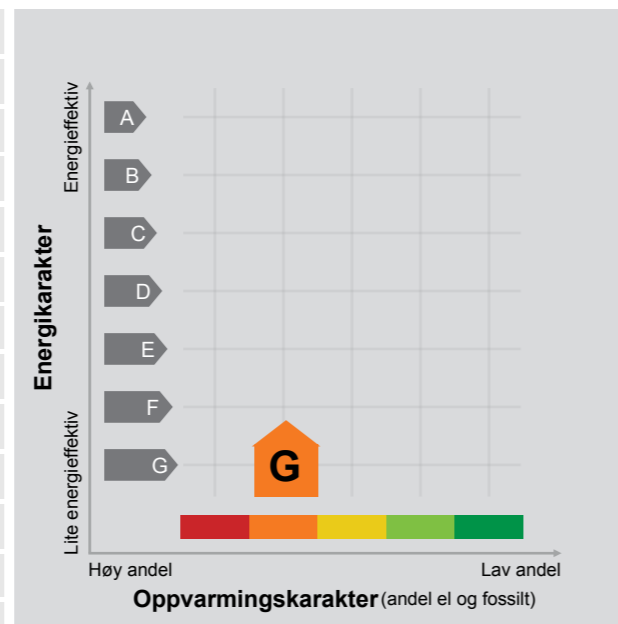
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Monrad Mjeldes vei 27
Postnummer	5161
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	154
Bruksnummer	404
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139856635
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	c0a6edf3-3ece-4aa9-a57f-1667d10edaff
Dato	16.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 9 236 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 236 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innnetemperaturen

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger 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: Monrad Mjeldes vei 27
Postnummer: 5161
Sted: LAKSEVÅG
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0402
Dato: 16.04.2024 15:24:56
Energimerkenummer: c0a6edf3-3ece-4aa9-a57f-1667d10edaff

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 154
Bruksnummer: 404
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139856635

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: 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 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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



Ekstraordinært årsmøte 2022

Borettslaget Nyegården I

25. april 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyegården I

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2022 kl. 18:00, Frøya Klubbhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Rehabilitering av blokkene i Nyegården 1 Borettslag
3. Montering av svevelampe i tak på alle balkongene
4. Borettslaget skal inngå IN ordning
5. Prioritet på lån

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nyegården I

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Valg av møteleder

-Godkjenne de stemmeberettigede

-En til å føre protokoll og minst to andelseiere som protokollvitner

-Godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Godkjenne konstitueringen.

Sak 2

Rehabilitering av blokkene i Nyegården 1 Borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se beskrivelse av saken vedlagt

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne rehabilitering inkl innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak

Rehabilitering inkludert innglassede balkonger godkjennes

Vedlegg

1. Informasjon rehabilitering oppdatert.pdf

Sak 3

Montering av svevelampe i tak på alle balkongene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se beskrivelse i vedlegg. Saken krever at rehabilitering inkludert innglassing av balkonger vedtas.

Styrets innstilling

Styret overlater til andelseierne og ta stilling til om det skal monteres svevelampe i tak på alle balkongene.

Forslag til vedtak

Montering av svevelampe i tak på alle balkongene

Sak 4

Borettslaget skal inngå IN ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se beskrivelse i vedlegg

Styrets innstilling

Styret overlater til andelseierne å avgjøre om det skal inngås IN avtale

Forslag til vedtak

Inngå IN avtale

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med låneopptak kreves det at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

REHABILITERING AV BLOKKENE I NYEGÅRDEN 1 BORETTSLAG

Endring av fasade krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Borettslaget ble oppført i 1962, og består av 72 leiligheter med balkonger og 10 hybelleiligheter på bakkeplan uten balkonger.

Styret har etter lov ansvar for å forvalte og vedlikeholde borettslagets eiendom på en forsvarlig måte, slik at den ikke forringes eller er til skade for noen. Tidligere styrer før oss har gjort grundige vurderinger og startet vedlikeholdsarbeidet – vann- og avløp er rehabilitert (2017), og det er installert varmpumper. Dette har borettslaget et restlån på kr. 27 mill.

OBOS prosjekt har vært en del av dette arbeidet både for tidligere og nåværende styre, og har bidratt til å utarbeide tilstandsrapport og forslag til hvordan fasader og balkonger kan oppgraderes på mest mulig hensiktsmessig måte. Rapporten viser spesielt til kuldebroer som ble oversett ved rehabiliteringen for 30 år siden, og det haster derfor for borettslaget å få utbedret disse problemstillingene. Dette for å unngå utvikling av sopp og råteskader inne i konstruksjonen. For andelseierne og styret er det viktig med langsiktige og bærekraftige løsninger som kvalifiserer til en optimal finansiering. Det viktigste med dette prosjektet er at beboerne får tørre, sunde og energieffektive hus. Forslaget som legges fram for andelseierne bygger på behov avdekket i tilstandsrapport.

Styret sammen med prosjektleder fra OBOS prosjekt utarbeidet en funksjonsbeskrivelse med bakgrunn i avdekket behov og sendte forespørsel til to seriøse tilbydere (Balco og Balkongentreprenøren) på innglassede balkonger. I tilbudet skulle de ulike prisene oppgis slik at det også framgikk hva det ville koste å ikke innglasse balkongene, og kun gjennomføre nødvendig vedlikehold. Pristilbudene ble vurdert og styret valgte å gå videre med Balkongentreprenøren som hadde det klart rimeligste tilbudet. Arkitekt engasjert av Balkongentreprenørene utarbeidet skisser til prosjektet, og dette var grunnlaget for forhåndskonferansen med Bergen kommune. I forhåndskonferansen ga Bergen kommune tilbakemeldinger på hva de mente var innenfor det de ville kunne godkjenne og hva de mente vi burde endre på. For Bergen kommune er det viktig at borettslagets fasader ikke endrer for mye på opprinnelig uttrykk, at fargene er i samsvar med omgivelsene og at terrassene til hyblene ikke ble lukket inne men fremstår som «inviterende».

Generelt er bygningsmassen i borettslag preget av elde og slitasje. Det er en sammensatt problemstilling som krever omfattende inngrep som beskrevet av entreprenør under:

- Bygningsmasse fremstår i dag med flere kuldebroer. (Med kuldebroer menes at kulde ledes inn i leilighetene / bygningsmassen på grunn av manglende isolering.)
- Kuldebroer må utbedres og isoleres for å unngå varmetap og kondens-utvikling inne i konstruksjonene, som vi i dag fanger opp som "lekkasjer".
- Konsekvensene av ovennevnte er råte og sopputvikling inne i konstruksjonen. Det haster å få utbedret fasaden for å unngå omfattende følgeskader.
- Det er i dag asbestplater i fasaden som fjernes
- Nye vinduer med 3 lags energiglass. Nye vinduer i 3 lags energiglass har vesentlig bedre isolasjonsevne enn dagens vinduer. Med innglassede balkonger skiftes alle vinduene på inngangssiden i AA, og det samme gjelder på kjøkkensiden i MM. Ved åpen balkong må vinduene på balkongsidene også skiftes
- Dagens balkonger av stål viser tydelig tegn på korrosjon/rustangrep, særlig gjelder dette innvendig i stålkonstruksjonene som er svært vanskelig å få gjort noe med. En evt. utbedring vil være en omfattende operasjon som en må påregne å gjenta jevnlig for å ivareta vedlikeholdet i årene fremover.
- Etasjeskillere i bygningsmassen som dagens balkonger er forankret i, er uisolert og har synlige betongskader samt korrosjon på armering / stål etter tidligere nedkutting. Dette må utbedres. Her må betong og stålarmeringen rehabiliteres, for å unngå større skader på denne delen av bygningsmassen. Videre bør denne delen av bygningsmassen etterisoleres for å bryte kuldebroene som disse representerer. For å komme til med dette arbeidet må dagens balkonger demonteres og flyttes ut.
- En slik rehabilitering er søknadspliktig dersom en skulle velge å tilbakeføre dagens balkonger. En må da tilfredsstille dagens krav i forhold til bl.a. brannkrav som i seg selv vil bli svært utfordrende og kostnadskrevenende. Videre vil det kreve ombygging av eksisterende konstruksjoner for å tilfredsstille bæreevne, rekkverkshøyde osv. iht. dagens forskrifter. Generelt vil det være tilnærmet umulig å demontere / remontere dagens balkonger uten omfattende ombygging.
- Ved valg av åpen balkongløsning må en påregne at dører og vinduer lokalisert på balkongene må skiftes ut.

Kort oppsummert er det dette som skal gjøres i rehabiliteringen

- a) Fasader etterisoleres med nye fasadeplater og vinduer.
- b) Asbest fjernes.
- c) Takene etterisoleres.
- d) Hybelleiligheter får nye balkongdører med terrasse på bakkeplan.
- e) Dagens balkonger demonteres for å komme til med etterisolering av fasade, og det monteres nye balkonger.

Det er opprettet prosjektnettsider som inneholder mye informasjon, bilder og beskrivelser av prosjektet, og det vil under bli hentet tekst fra nettsidene for å beskrive løsningene:

BESKRIVELSE OG INFORMASJON OM PROSJEKTET OG DETS LØSNINGER

Innglasset balkong blir gjerne betegnet som «helårsbalkong». Og grunnen for dette er at den kan benyttes hele året. På en varm sommerdag kan balkongen åpnes ved å skyve glasspartiene til siden, og den fungerer dermed som en tradisjonell åpen balkong. Når det regner, snør eller blåser kan disse glasspartiene enkelt lukkes igjen. Beboerne kan dermed sitte tørt og lunt ute på balkongen. I tillegg består brystningene i dette systemet av opalglass som hindrer innsyn og samtidig slipper mer lys inn i leiligheten.

Balkong -og fasadesystemet etablerer en klimavegg ved innglasset balkong som reduserer energiforbruket. Løsningen fanger opp behovet for etterisolering i form av en klimasone/vindtetting. Dette gir en energibesparelse som kommer alle andelseiere til gode.

Vinduer og fasader vil med denne løsningen ikke være eksponert for snø, regn og vind, noe som reduserer vedlikeholdsbehovet vesentlig for borettslaget.

Med en gjennomtenkt dreneringsløsning unngår man stygge merker etter skitt og regnvann. Derfor er det utviklet et eget dreneringssystem som leder vannet i skjulte kanaler. Dette reduserer effektivt risikoen for skittrenger skapt av rennende vann utenpå brystningen.

Systemet minimerer risiko for at vann skal drive inn på balkongen når balkongen utsettes for vindbelastning og undertrykk samtidig. Vannet fanges opp i den øvre skinneprofilen og ledes via horisontale kanaler ut til hjørnestolpene. Deretter ledes vannet via stolpenes

innvendige kanaler, etasje for etasje, ned til underkanten av nederste balkong.

Dersom en balkongluke er åpen, og det regner inn, er systemet konstruert slik at vannet ledes ut fra balkongdekket og inn i dreneringssystemet. Dette gjør at man kan benytte balkongen som en tradisjonell åpen balkong. Balkongsystemet kombinerer derfor en åpen/lukket balkong i ett og samme system.

Levetiden til en balkong med innglassing fra Balkongentreprenøren forlenges med over 50 år og med noe vedlikehold opptil 90 år sammenlignet med en ubeskyttet betongplate på en åpen balkong. Innglassede balkonger beskytter ikke bare fasaden, men reduserer også vedlikeholdsbehovet for vinduer og balkongdører.

De innglassede balkongene varmer opp uteluften før den kommer inn i leilighetene.

Effekten blir et bedre temperert inn klima.

Alle balkongsystemer hos Balkongentreprenøren har innebygd ventilasjon som reduserer kondensdannelse og beskytter bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

Dessuten har systemet en integrert reservedrenering og er klargjort for rullegardinmontering

Når det gjelder bransikkerhet vil prosjektet blir prosjektert av uavhengig brannrådgiver, i dette tilfelle Firesafe AS. Uavhengig av dette vil det bli utført en uavhengig kontroll for å kontrollere utført brannprosjektering fra Firesafe. Dette iht. offentlige krav.

Balkongentreprenøren har ivaretatt alle brannkrav i sitt tilbud. Nye balkongdekker vil fungere som flammeskjerm og blir levert med 60 minutters brannmotstand.

Mellom balkonger vil det bli etablert brannvegg med rømningsluker, slik at det er mulig å rømme mellom balkonger. Stålbæring vil bli dimensjonert for 60 minutters

brannmotstand. Samtlige balkonger inn mot fasadeliv og i skillevegger mellom balkonger, blir branntettet for røyk og flammer for 60 minutter. Rehabilitering av øvrig fasade vil følge gjeldende regelverk, med brannmotstand i isolasjon, gips og fasadeplater.

For ordens skyld vil asbestplater blir fjernet som ellers ville utgjøre stor risiko ved brann på grunn av spredning av støv. Generelt er nye balkonger dimensjonert for å ivareta balkongen som rømningsvei.

Rehabiliteringen som her er beskrevet vil redusere energibehovet til den enkeltes andelseier, og driftskostnader og vedlikeholdskostnader for borettslaget blir betydelig redusert.

Løsning som er valgt vil bedre inn klima for enkelte beboer sett opp mot bærekraft.

Tidligere i prosjektet er det blitt vurdert balansert ventilasjon og solceller. Men dette ble forkastet da kostnadene blir for høye for borettslaget og den enkelte beboer.

I denne del av prosjektet vil vi etterisolere bygget og lage en klimaskjerm som vil ha størst effekt på redusert strøm forbruk.

Styret anbefaler innglassede balkonger, og to viktige grunner til det er:

1. Styret anser denne løsningen som mest bærekraftig fordi den beskytter store deler av fasaden for fremtidig vedlikeholdsbehov på vinduer, altandører og betongdekke, og
2. Den gir en betydelig større bruksnytte og positiv bo-opplevelse for den enkelt beboer, og bidrar til ekstra reduksjon av energiforbruket.

Både alternativet med innglassede balkonger og nødvendig vedlikehold vil handle om å fjerne kondens som gir lekkasje og muggsopp i veggene, fjerne aspesplater i yttervegg, etterisolere både vegger og tak, fjerne kuldebroer og montering av nytt dørtelefonsystem. Forskjellen er skissert over når det gjelder innglassede balkonger, og i tillegg må vi ved åpen balkong skifte vinduer og dører som ved det andre alternativet er bak glassfasaden.

Styret ble anbefalt å gjøre om på takkonstruksjonen, da løsningen vi har i dag øker slitasje på avløpsrørene og risiko for lekkasje». Vann-nedløp går gjennom byggene, og det er anbefalt å omstrukturere slik at drenering tas vekk fra bygget, men rent vedlikeholdsmessig vil vi kunne vente 10-15 år. Styret velger derfor å fjerne den biten fra prosjektet i denne omgang.

I begge alternativene vil det bli bygget åpne terrasser for hyblene i MM.

- Det er tatt utgangspunkt i 4-,3- og 1- roms leiligheter

Arbeidet som skal gjøres og materialvalgene som tas, skal ha god kvalitet, slik at ikke borettslaget må ta jobben igjen tidligere enn nødvendig.

Det ble i informasjonsmøtet 28. mars 2022 vist prisalternativene for innglassede balkonger og åpne balkonger, og vilkårene for de ulike alternativene. I budsjettet er det nå lagt inn en rente på 3,45. Når vi nevner vilkårene for de ulike alternativene vises det her spesielt til at innglassede balkonger gir lån på 50 år, mens balkonger uten innglassing gir lån på 30 år grunnet lavere levetid.

Det er viktig for borettslaget at andelseierne nå tar en avgjørelse på hvor veien går videre når det gjelder rehabilitering av blokkene.

ØKONOMI

Styret har sammen med forvaltningskonsulent i OBOS innhentet lånetilbud på totalt NOK 87 500 000,- fra fem ulike tilbydere. Borettslaget har i dag et lån på NOK 27 500 000. Nytt lån og gammelt gjeld vil dermed bli refinansiert inn i et samlet lån.

Det vil for den enkelte andelseier bli en økning i felleskostnadene. Samtidig vil det bli en vesentlig reduksjon i fremtidige vedlikeholdsutgifter, noe som vil påvirke felleskostnadene på en positiv måte totalt sett.

Følgende forutsetninger er tatt med i beregningen av nye felleskostnader:

- Beregningen ser kun på endring i felleskostnader som følge av låne opptak.
- Eksisterende lån på 27.600.000 er forutsatt refinansiert.
- For alternativ uten innglassing er det tatt utgangspunkt i fullfinansiering med 30 års nedbetalingstid.
- For alternativ med innglassing av balkong er det tatt utgangspunkt i fullfinansiering med opptil 50 års nedbetalingstid.
- Det er tatt utgangspunkt i dagens rentenivå som er ca. 1,8% med en økning opp til 3,45%

	Med innglassing	Uten innglassing
Kostnad rehabilitering	62.000.000	51.000.000
Nytt lån inkl gammelt lån	89.600.000	78.600.000
Dagens felleskostnader	5797 / 5348 / 2646	5797 / 5348 / 2646
Nye felleskostnader med 1,8% rente	7350 / 6750 / 3250	8150 / 7500 / 3550
Nye felleskostnader med 3,45% rente	8550 / 7850 / 3700	9100 / 8350 / 3900
Andel fellesgjeld inkl dagens lån	1.241.000 / 1.131.000 / 465.000	1.089.000 / 992.000 / 408.000

Til orientering vil solskjerming utgjøre ca. 18 kroner ekstra i måneden og Svevelampe ca. 33 kroner ekstra i måneden.

Etter signaler fra beboerne i informasjonsmøtet 28. mars, og støttet av styret, er montering av solskjerming på alle balkongene tatt inn igjen i prosjektet, mens svevelampe i tak på balkongene avgjøres ved avstemming i generalforsamlingen dersom det gjøres vedtak om innglassing

IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning

Beboere har spurt om muligheten for at borettslaget skal ta i bruk IN ordningen, og den legges derfor fram for avstemming i generalforsamlingen.

Det stilles noen krav for å inngå IN for borettslaget. Borettslaget må ha avtale om garantert betaling av felleskostnader (det har borettslaget i dag). Det kan kun inngås IN avtale på lån med flytende rente. Det kan ikke inngås IN avtale på NIBOR, SWAP og tilsvarende lån. Det må altså være et ordinært lån med flytende rente. Lånet bør være av en vis størrelse – det anbefales at fellesgjelden per andel overstiger 100000 kr. Det må foreligge et generalforsamlingsvedtak for at IN avtale skal inngås. Det kreves vanlig flertall.

Kostnader knyttet til IN ordning:

Kr 30.000 for inngåelse av avtale (kan bli endret)

Årlig administrasjonsgebyr 10 % av forretningsførerhonoraret, men min 6438 kr (kr. 12000 i vårt tilfelle).

Det blir også belastet gebyr til den enkelte som ønsker å innfri.

Trinnvis økning av felleskostnadene

Styre foreslår å øke felleskostnadene trinnvis med intervaller på 6 måneder fra oppstart av prosjekt.

PROSESS VIDERE

Etter at generalforsamlingen har avgjort hva styret skal arbeide videre med, sendes søknad til Bergen kommune for oppstart. Behandling av søknad kan ta 2-3 måneder.

Byggeperioden er på ca. 18 måneder, og oppstart blir på blokk Arne Abrahamsens vei.

Beboerne vil bli invitert til informasjonsmøter i forkant av oppstart.

Styret vil sammen med forretningsfører (OBOS) forhandle med bankene for optimal lånefinansiering, og undersøker nærmere hvilke tilskudd vi kan søke på med bakgrunn i bærekraftløft av borettslaget.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 25.04.22

Selskapsnummer: 6114 Selskapsnavn: Borettslaget Nyegården I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

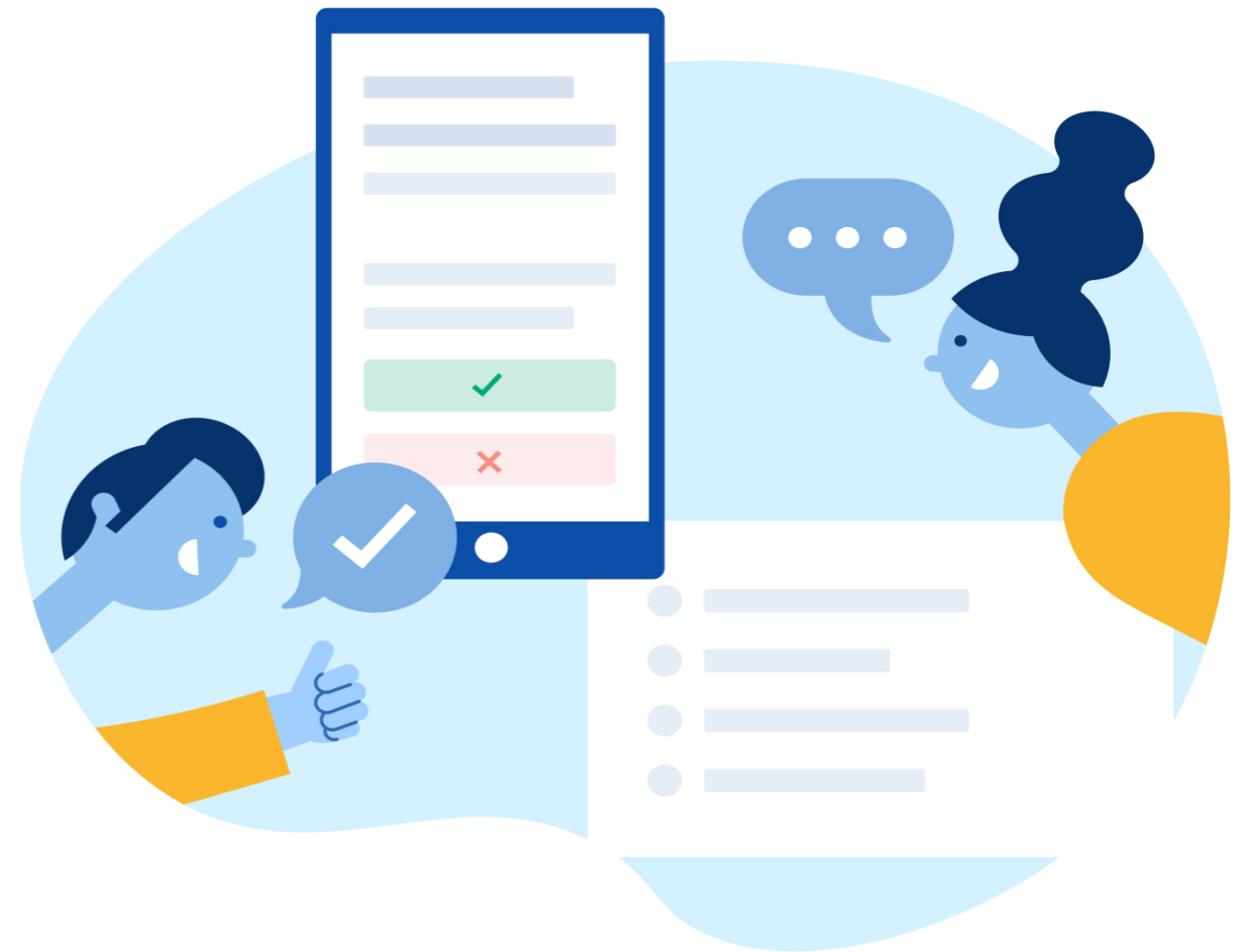
Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



Årsmøte 2023

Borettslaget Nyegården I

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 1. mai 2023



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.

Selskapsnummer: 6114



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyegården I

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 27. april kl. 16:00 og lukker 1. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6114>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye ordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite for 1 år.

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nyegården I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hege Aarethun er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Monica Hanøy og Magrete Fredriksen 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. Årsrapport til styrevernet.no-2022 - 6114.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 233.700. Av dette utgjør kr 166.950 fast honorar og kr 66.750 møtehonorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 233.700.

Sak 6

Nye ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret opplevde at dagens ordensregler for borettslaget var mer omfattende enn nødvendig, ikke oppdatert og til dels uklare i formuleringer og begrepsbruk. Ordensreglene skal være supplerende til gjeldende lover og vedtekter. Styret ber generalforsamlingen om å vedta nye ordensregler.

Vedlagt forslag til nye ordensregler - merket forslag til nye ordensregler.

Vedlagt også eksisterende ordensregler.

Styrets innstilling

Nye ordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler vedtas.

Vedlegg

2. 6114 Borettslaget Nyegården 1 - ordensregler.pdf

3. Forslag til nye ordensregler 6114.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth Akerø Hjelm

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Tore Bergås

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrete Fredriksen

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING NYEGÅRDEN1 2023.pdf

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:

- Tore Bergås

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Ingeborg Aarrestad

Valg av valgkomite for 1 år.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Monica Hanøy er foreslått.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Aarethun	Lille Kongshaugen 18
Styremedlem	Mette Ingeborg Aarrestad	Monrad Mjeldes Vei 33
Styremedlem	Ole Dag Arntzen	Monrad Mjeldes Vei 29
Styremedlem	Tore Bergås	Monrad Mjeldes Vei 35
Varamedlem	Osmund Engelbregt Grøholt	Monrad Mjeldes Vei 31

Styremedlem Ragnhild Dorothea Aandstad og varamedlem Karen Bratland trakk seg fra sine verv rett etter ordinær generalforsamling 2022. Med bakgrunn i dette har varamedlem Osmund Engelbregt Grønholt fungert som styremedlem i hele perioden.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan kontakte styret på e-post nyegarden1@styrerrommet.no eller via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nyegården I

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter. Borettslaget Nyegården I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952955063, og ligger i Bergen kommune med:

Gårds- og bruksnummer

154 404

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

Borettslaget Nyegården I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

STYRETS ARBEID

Det har i perioden vært gjennomført 10 styremøter, styreseminar og infomøter. Videre har styremedlemmer og varamedlemmer deltatt i ulike kurs og seminar i regi av OBOS, samt at styreleder og nestleder har deltatt på 10 byggemøter.

Styret har de siste årene arbeidet med å legge fram forslag til generalforsamlingen for behandling, når det gjelder behov for rehabilitering av bygningsmassen. Våren 2022 ble det gjennomført informasjonsmøter og ekstraordinær generalforsamling, som resulterte i vedtak for fremlagt forslag om rehabilitering. Bergen kommune godkjente prosjektet vårt tidlig høst 2022, og Balkongentreprenøren kunne sette i gang høsten 2022. Styret har fulgt opp prosjektet og deltatt på jevnlig byggemøter med mer. Dette vil fortsette til prosjektet ferdigstilles mars 2024. Arbeidet startet på blokken i Arne Abrahamsens vei og ferdigstiller den i midten av juni, mens oppstart av Monrad Mjeldes vei blir mai/juni.

Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)

I samsvar med interkontrollforskriften er alle virksomheter pålagt å drive helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. For borettslag faller dette ansvaret på styret. Styret skal gjennom systematisk HMS arbeid kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan forekomme og sørge for tiltak som forhindrer at slikt skjer. Styret gjennomfører årlig kontroll av både uteområdene og byggene, og gjennom fastlagte rutiner bestilles det eksterne kontroller av eksempelvis lekeplass, el-ladeanlegg og ventilasjon.

Styret har sammen med relevante firmaer i forrige perioder gjort vurderinger når det gjelder tiltak for å kunne tilbakestille tilfluktsrommene i laget innen 72 timer. Dette arbeidet blir fulgt opp og konkludert i 2023.

Kommunikasjon

Det er viktig for styret å kunne kommunisere med beboerne på en enkel og tilgjengelig måte. Styret ønsker at så mye som mulig av kommunikasjonen skal være digital, og ønsker at de fleste av beboerne gir sitt samtykke til dette. Styret er kjent med at vi selvsagt må ta høyde for at vi ikke får absolutt alle beboerne innunder digital kommunikasjon. Vibbo, e-post og sms vil være de foretrukne kanalene for kommunikasjon.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88128524. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Innglassing av balkonger og rehabilitering av fasader er definert som oppgradering og fremkommer av balansen.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 854 200 for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nyegården I.

Lån

Borettslaget Nyegården I har lån i Handelsbanken.

I perioden rehabilitering /oppgradering pågår vil lånet være avdragsfritt. Lånet vil også i perioden bli delutbetalt. Avdrag begynner etter planen å løpe 30.03.2024.

Lånet er estimert nedbetalt 30.12. 2042. Total lånesum 87 500 000 kr. Dette er inkludert refinansiering av gammelt lån.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 132 800 for 2023.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på følgende økninger i 2023.

Jan 2023 - Felleskostnadene økes med 12 %. 9 % for å dekke kostnader med rehabilitering og 3 % for å dekke generell prisvekst

Fra 1. juli 2023 vil felleskostnadene bli økt med ytterligere 8% for å dekke rehabilitering (siste planlagte økning i samsvar med opprinnelig budsjett).

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyegården I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nyegården I** som viser et overskudd på kr 1 102 328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

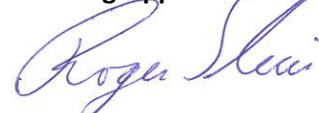
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 29. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 018 638	704 621	1 018 638	3 489 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 102 328	1 177 092	843 500	1 505 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	42 270	62 700	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-20 471 638	0	0	-38 850 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-16 921	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	49 975 000	0	0	37 800 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-28 159 386	-925 775	-925 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-445	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 471 207	314 017	-81 500	455 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 489 846	1 018 638	937 138	3 945 746
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 764 628	1 208 544		
Kortsiktig gjeld		-274 782	-189 906		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 489 846	1 018 638		

BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 336 875	4 935 072	5 140 000	6 391 000
Andre inntekter	3	7 850	6 900	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 344 725	4 941 972	5 140 000	6 391 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 939	-46 144	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-247 500	-225 300	-270 000	-280 000
Avskrivninger	15	-42 270	-62 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 868	-9 640	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-126 410	-122 255	-125 000	-132 800
Konsulenthonorar	7	-26 813	-167 683	-60 000	-21 000
Kontingenter		-16 400	-16 400	-16 400	-16 400
Drift og vedlikehold	8	-338 520	-452 199	-1 247 000	-325 000
Forsikringer		-181 223	-153 438	-160 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-872 220	-764 333	-783 200	-854 200
Energi/fyring		-437 765	-354 895	-262 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 261	-349 251	-350 000	-401 000
Andre driftskostnader	10	-594 220	-554 463	-513 400	-606 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 322 408	-3 278 701	-3 837 500	-3 331 800
DRIFTSRESULTAT		2 022 317	1 663 271	1 302 500	3 059 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 752	16 491	0	17 200
Finanskostnader	12	-948 741	-502 670	-459 000	-1 570 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-919 989	-486 179	-459 000	-1 553 300
ARSRESULTAT		1 102 328	1 177 092	843 500	1 505 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 102 328	1 177 092		

BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 601 251	4 601 251
Rehabilitering	14	20 471 638	0
Tomt		172 200	172 200
Andre varige driftsmidler	15	16 454	41 803
Miljøbankkonto, øremerket		89 428	0
SUM ANLEGGSMIDLER		25 350 972	4 815 254
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 750	47 129
Andre kortsiktige fordringer	16	4 906	4 906
Driftskonto OBOS-banken		3 610 170	1 063 439
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 708	2 733
Sparekonto OBOS-banken		91 094	90 338
SUM OMLØPSMIDLER		3 764 628	1 208 544
SUM EIENDELER		29 115 599	6 023 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Udekket tap	17	-22 496 266	-23 598 594
SUM EGENKAPITAL		-22 488 066	-23 590 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 975 000	28 159 386
Borettsinnskudd	19	1 264 900	1 264 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	88 983	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 328 883	29 424 286
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 993	121 144
Skyldige offentlige avgifter	21	6 320	3 558
Påløpte renter		14 340	2 931
Annen kortsiktig gjeld	22	1 130	62 274
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 782	189 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 115 599	6 023 799
Pantstillelse	23	88 764 900	36 264 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.03.2023
Styret i Borettslaget Nyegården I

Hege Aarethun /s/
Tore Bergås /s/

Mette Ingeborg Aarrestad /s/
Ole Dag Arntzen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 545 937
Kabel-Tv	343 416
Renhold	303 072
Dugnad	98 400
Strøm elbil	46 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 336 875

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	7 850
SUM ANDRE INNETEKTER	7 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 900
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 400
Påløpte feriepenger	-1 130
Arbeidsgiveravgift	-36 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 939

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 247 500.

I tillegg har styret fått dekket bevarning for kr 868, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 868.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 563
SUM KONSULENTHONORAR	-26 813

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 875
Drift/vedlikehold VVS	-25 493
Drift/vedlikehold elektro	-14 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 665
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 322
Kostnader dugnader	-1 684
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-338 520

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-207 326
Vann- og avløpsavgift	-392 009
Feieavgift	-30 825
Renovasjonsavgift	-242 060
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-872 220

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 000
Container	-45 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 653
Driftsmateriell	-3 099
Vaktmestertjenester	-121 288
Renhold ved firmaer	-154 125
Snørydding	-112 262
Gressklipping	-85 027
Andre fremmede tjenester	-1 629
Andre kostnader tillitsvalgte	-868
Andre kontorkostnader	-1 841
Reisekostnader	-5 764
Bank- og kortgebyr	-2 459
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-594 220

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 443
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 201
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 108
SUM FINANSINNETEKTER	28 752

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-631 207
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-310 327
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 207
SUM FINANSKOSTNADER	-948 741

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	4 601 251
SUM BYGNINGER	4 601 251

Tomten ble kjøpt i 1966.

Gnr.154/bnr.404

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Intern prosjektledelse, OBOS Prosjekt	796 438
Balkongentreprenøren AS	19 550 000
Bergen Kommune	112 000
OBOS Eiendomforvaltning	13 200
SUM REHABILITERING	20 471 638

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med printer		
Tilgang 2022	16 921	
Avskrevet i år	-470	
		16 451
Tørketrommel		
Tilgang 2010	32 556	
Avskrevet tidligere	-32 555	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2013	31 813	
Avskrevet tidligere	-31 812	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	188 100	
Avskrevet tidligere	-146 300	
Avskrevet i år	-41 799	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 454

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-42 270****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelbetaling felleskostnader	4 906
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 906

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2022	-49 975 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-49 975 000

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-30 280 440	
Nedbetalt tidligere	2 748 831	
Nedbetalt i år	27 531 609	
		0

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-800 000	
Nedbetalt tidligere	172 223	
Nedbetalt i år	627 777	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-49 975 000****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN	Første avdrag er 30/03-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	
41, 41, 42, 42, 51, 51		800
52, 52, 61, 61, 62, 62		800
71, 71, 72, 72, 81, 81		800
82, 82		800
75, 75		1 900
33, 33, 34, 34, 35, 35		1 950
36, 36, 37, 37, 38, 38		1 950
39, 39, 40, 40, 43, 43		1 950
44, 44, 45, 45, 46, 46		1 950
47, 47, 48, 48, 49, 49		1 950
50, 50, 53, 53, 54, 54		1 950
55, 55, 56, 56, 57, 57		1 950
58, 58, 59, 59, 60, 60		1 950

63, 63, 63, 63, 64, 64	1 950
65, 65, 66, 66, 67, 67	1 950
68, 68, 69, 69, 70, 70	1 950
73, 73, 74, 74, 76, 76	1 950
77, 77, 78, 78, 79, 79	1 950
80, 80	1 950
1, 1, 2, 2, 3, 3	2 100
4, 4, 5, 5, 6, 6	2 100
7, 7, 8, 8, 9, 9	2 100
10, 10, 11, 11, 12, 12	2 100
13, 13, 14, 14, 15, 15	2 100
16, 16, 17, 17, 18, 18	2 100
19, 19, 20, 20, 21, 21	2 100
22, 22, 23, 23, 24, 24	2 100
25, 25, 26, 26, 27, 27	2 100
28, 28, 29, 29, 30, 30	2 100
31, 31, 32, 32	2 100

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 264 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 264 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-88 983
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-88 983

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 708
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 612
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 320

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 130

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 264 900
Pantelån	49 975 000
TOTALT	51 239 900

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 601 251
Tomt	172 200
TOTALT	4 773 451

ORDENSREGLER

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

ORG.NR: 952955063

TILKNYTTET OBOS BBL

Nyegården 1 har i tillegg til vedtektene for Nyegården 1 vedtatt ordensregler for borettslaget. Nedenstående regler bygger på standard-regler for samtlige av OBOS Stor-Bergen datterselskaper. Forandringer er foretatt på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i Nyegården 1. Ordensreglene skal sørge for trivsel for alle beboere i borettslaget. Ordensreglene utgjør på lik linje med vedtektene en del av kjøpskontrakten for andelene. Vedvarende brudd på disse kan få følger for eierforholdet.

Framleie

1. Framleie kan kun skje etter samtykke fra styret, og er tidsavgrensa, jfr. «Lov om borettslag» §5-3. Dette inkluderer framleie av garasjeplass som disponeres av andelseier.
2. OBOS forvalter framleie på vegne av borettslaget, og mail må derfor sendes til eierskiftebergen@obos.no. Andelseier vil da motta søknadsskjema for framleie som skal returneres til dem.

Generelle bestemmelser

2. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Støykilder som tv- og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og avdempet, mellom 22.00 og 07.00.
3. Foresatte skal informere sine barn om hvordan de tryggest kan ferdes i området, og hvordan de skal vise nødvendig hensyn ved lek (ikke trapper, oppganger eller kjellere). Fotballparking og ballslåing må foregå på dertil egnet plass.
4. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plener. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelse av foranstående bestemmelser vil lede til at den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.
5. Det er enhver leieboers plikt å strø og måke snø når det er nødvendig.
6. Andelseierne må til enhver til rette seg etter de påbud som OBOS eller styret i Nyegården 1 gir for opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
7. Staking av vasker, badesluk og klosett besørgeres av andelseierne. Rørledninger unntatt.
8. Utlufting av leiligheten skal ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
9. Grilling på altanen er ikke tillatt, med mindre det skjer med elektrisk grill eller gassgrill.
10. Det er ikke tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte verandagulv.
11. Ventilator med direkte utblåsning i ventil på kjøkken er ikke tillatt. (Gen. Fors. 13.06.1984)
12. Det er i henhold til brannforskriftene ikke tillatt å sende ut fyrverkeri fra altanene, eller i umiddelbar nærhet av fasade.
13. Det er strengt forbudt å medbringe inn i bygget ved eller andre materialer som en vet er veggdyr- eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldene.
14. Beboer skal, så langt det lar se gjøre, sørge for at skadedyr ikke medbringes, eller selv kommer seg inn i bygget. Dersom det allikevel skjer er beboer pliktig å informere styret, og selv besørge skadedyrbekjempelse umiddelbart i egen leilighet.
15. Det skal ikke oppbevares beholdere med brannfarlige væsker som bensin og parafin i boder eller kjeller. Gassbeholdere (f.eks. propan) er også forbudt å oppbevares her. Det henvises videre til nasjonale brannforskrifter.
16. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller på andre måter mate fugler.
17. Det stedlige tilsyn har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.
18. Det er enhver andelseiers plikt å påse at oppslagene ikke skamferes eller rives ned.
19. Det stedlige tilsyn består av borettslagets styre og andelseierne.

Fellesareal og oppgang

20. Postkasser og ringepanel skal være ordentlig merket. Postkassen skal merkes med postkasseskilt. Ringepanel skal merkes med merketape, enten navn eller leilighetsnummer.
21. Alle trappeoppgangene er rømningsveier ved branntilfeller. Det skal derfor ikke oppbevares brannfarlige gjenstander her, eller gjenstander som kan være til hinder i en

rømnings situasjon. Barnevogner, sykler, sko- og skohyller og tilsvarende skal derfor ikke stå i trapperommene.

22. Med unntak for barnevogner og sykler i daglig bruk er det ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier og trappeoppganger.
23. Alt materiell som står i felles oppbevaringsrom skal være godt merket med navn, telefonnummer og adresse. Umerket materiell kan ved opprydning bli fjernet/kastet uten varslings.
24. Vask av trapper og bossrom, samt spyling og gressklipping foretas av innleid firma, men hver enkelt beboer plikter å ta tak om det skulle være usømmelige vilkår.
25. Det er installert automatisk lås på alle inngangsdører til oppgangene. Disse skal til enhver tid holdes lukket. Feil eller avvik på disse skal meldes til styret omgående. Kjellerdører til boder skal alltid holdes låst.
26. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppgangene, foruten om under trappen i kjelleren. Bensindrevne (evt. annen type fossilt brensel) sykler o.l. skal ikke plasseres i leilighet eller kjellerbod.

Dyrehold

27. Husdyrhold er tillatt i borettslaget for alminnelige husdyr etter søknad til styret. Dette omfatter hund, katt, fugl og gnagere. Husdyrhold av flere dyr eller andre dyrearter kan bare skje etter godkjent søknad til styret.
28. Det skal tilstrebes å unngå å luften hunder og katter på borettslagets område. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Dyr skal ikke festes til gjerdet eller liknede på borettslagets område. Dyr skal ikke komme inn på lekeplassen eller sandkassen. Utlegging av mat på fellesarealer skal ikke forekomme. Ekskrementer etter dyr skal fjernes straks. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere ved bråk og støy med mer.
29. Får styret henvendelser om gjentatte brudd på reglene over – kan styret etter nærmere vurdering kreve dyret fjernet fra borettslaget.

Avfallshåndtering

30. Alle beboere plikter å følge kommunen sine retningslinjer for avfallshåndtering.
31. Den enkelte beboer har selv ansvar for å kvitte seg med avfall. For papir og restavfall (husholdningsavfall) skal det benyttes egne søppelkasser. Større gjenstander eller -mengder med avfall skal fjernes av den enkelte. Det skal benyttes eksterne gjenvinningsmuligheter for glass, metall og spesialavfall.
32. Andelseierne oppfordres til å holde en miljøvennlig profil i avfallshåndteringen.
33. Store kartonger og emballasje rives opp og komprimeres slik at det tar minst mulig plass.
34. Det skal ikke under noen omstendigheter settes avfall utenfor tildelte containere i bossrom, eller i trappeoppgang. Det henvises videre til informasjonsoppslag for avfallshåndtering.

Fellesvaskeri og klesvask

35. Vaske-, tørke- og rullerom brukes av andelseierne i tur og orden. Her følges den tavle/liste som er utlagt. All vask, tørking og rulling skal være avviklet innen 21:00 på hverdager, tørketrommel en time lenger. Lørdager klokken 17:00 (Blokk I/MM) og 20:00 (Blokk II/AA). Søndager er det tillatt å bruke vaskeriet mellom 12:00 og 18:00. Helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeri og tilstøtende rom.
36. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte steder, ikke på gjerder, murer, vinduer, balkonger eller lignende.
37. Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller i vinduer.

38. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de dertil bestemte steder.
39. Tøy må ikke henges ute på søn- og helligdager samt 1. og 17. Mai. Damp og røyk fra vaskeri må ikke slippes ut i kjeller eller oppgang.

Parkering og bilhold

40. Kjøring i området må foregå med særlig forsiktighet..
41. Parkering må skje på dertil anviste plasser.
42. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uten at spesiell tillatelse er gitt på forhånd.
43. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangen til blokken. Unntak er vareleveranse og andre korte opphold.
44. Det er ikke tillatt å foreta større reparasjoner av bil, som setter bilen i ukjørbar stand, på parkeringsplassen eller fremfor blokken.
45. Vasking av bil må skje på dertil egnede plasser spesifisert av styret.
46. Parkeringsplasser skal kun tildeles av den som styret har tildelt oppgaven
47. Det er mulig å få tildelt flere parkeringsplasser så fremt der er ledige. Dersom det viser seg at førsteretten til parkeringsplassen ikke kan oppfylles innenfor rammen av etablerte plasser, vil den som disponerer mer enn én parkeringsplass miste denne
48. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg eller overføring
49. Vedlikehold av parkeringsplass er underlagt den alminnelige dugnad.
50. Hver parkeringsplassinnehaver har plikt til å måke vekk snø, ikke bare fra egen plass, men også fra fellesområdet. Snøen skal samles på dertil egnet sted. Parkeringsplassinnehaver har også plikt til å strø parkeringsplass og fellesområde dersom det er behov for dette.
51. Endringer i forhold til parkeringsplass-skjema skal meldes omgående til den som har ansvaret for parkeringsplassen i styret.
52. Styret kan gi dispensasjon fra regelverket, og omplassere biler om nødvendig. Styret disponerer parkeringsplasser som ikke blir brukt.
53. Styret har fullmakt til, ut fra hvert enkelt tilfelle, å kunne fjerne biler som er feilparkert.
54. Alle kjøretøy må være registrert. Styret kan etter søknad tillate uregistrerte kjøretøy for kortere perioder.

Forslag nye ordensregler:

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Alle som bor i borettslaget, plikter å følge gjeldende lover og regler.

1. RO OG ORDEN

Banking/boring eller annen form for sjenerende støy skal ikke forekomme på helligdager/høytidsdager/søndager. Heller ikke mellom klokken 20.00 og 08.00 mandag til lørdag.

Etter klokken 22 skal det være ro i laget.

2. GRILLING

Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill i henhold til bruksanvisning for produktet.

3. VENTILASJON

Det er ikke tillatt å montere egne avtrekk på lagets ventilasjonsanlegg eller leilighetens ventiler. Ventilator med omluft eller kullfilter må benyttes.

4. SKADEDYR

Styret har avtale med firma som ivareta skadedyrkontroll knyttet til gnagere.

Andelseier skal bidra til å forebygge at det ikke kommer skadedyr i lagets bygninger.

Dersom det oppdages skadedyr i egen leilighet, plikter andelseier å varsle styret og selv sette i gang skadedyrbekjempelse i egen leilighet.

5. FASADE/BALKONGER

Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv på egen balkong, fliser, treverk eller lignede må ikke bygge mer enn 3 cm i høyden.

Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader – dette gjelder også yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Andelseier har ansvar for vedlikehold, reparasjon og erstatning av ødelagt solskjerming. Solskjerming på balkongen skal være hvit.

6. MERKING POSTKASSE, RINGEPANEL OG LEILIGHETSDØR

Postkassen og ringepanel ute skal være merket med korrekt navn.

7. OPPBEVARING

Det er ikke tillatt å bruke lagets utendørs eller innendørs fellesarealer til oppbevaring eller frasetting. Dette gjelder ikke sykler, barnevogner og rullatorer som kan plasseres i kjeller ved trapp, men må ikke være til hinder for andre.

Gjenstander som andelseier ønsker å oppbevare i fellesboder skal være merket med navn, telefonnummer og dato for når gjenstand ble satt i fellesbod. Umerkede gjenstander kan bli fjernet i regi av borettslaget uten varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassflasker i kjeller eller kjellerboder. Lading av el-sykler, el-sparkehjul e.l. er ikke tillatt i lagets felles områder eller boder.

Rømningsveien skal holdes fri for passasje

8. DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold i laget uten skriftlig godkjenning fra styret.

Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område, og eier har ansvar for at ekskrementer etter hund på lagets uteområde fjernes. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve dyret fjernet fra borettslaget.

9. HÅNDTERING AV AVFALL

Det er tilrettelagt for kildesortering i borettslagets bossrom.

Alt annet avfall enn restavfall, papp/papir og plast må den enkelte andelseier selv sørge for å bli kvitt.

10. FELLESVASKERI OG KLESVASK

Lagets fellesvaskeri kan benyttes innenfor følgende tider:

Mandag-fredag klesvask 08.00-21.00. Tørketrommel til 22.00.

Lørdag klesvask 09.00-20.00. Tørketrommel til 21.00.

Søndag klesvask 12.00-18.00. Tørketrommel til 19.00.

Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte steder. Lufting/banking/risting av tepper eller lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger. Se ellers regler for bruk av vaskeriet på oppslag i vaskeriet.

11. PARKERING OG BILHOLD

Parkering skal kun foregå på oppmerkede og tilviste parkeringsplasser. Biler som står ulovlig parkert, kan risikere borttauing for eiers regning. Andelseier søker styret om tildeling av parkeringsplass til eget bruk eller til bruk for leietaker med fast adresse i laget. Det er mulig å få tildelt to parkeringsplasser, så fremt det er ledige plasser. Andelseiere

som er tildelt parkeringsplass med ladestasjon plikter å melde til styret snarest mulig om det observeres feil, mangler eller skader på ladestasjonene. Styret kan etter behov inndra tillatelse om parkeringsplass.

Videre plikter andelseier med tildelt parkeringsplass å melde styret om endringer av eksempelvis registreringsnummer eller oppsigelse av plass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg eller overføring.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uten at spesiell tillatelse er gitt på forhånd. Hensetting av tilhenger, campingvogn, bobil eller avskiltet bil på lagets eiendom er kun tillatt etter avtale med styret.

Borettslaget har inngått avtale med firma om brøyting og strøing på lagets utearealer, inkludert parkeringsplassene, men etter behov plikter andelseier å brøyte og strø egen parkeringsplass og nødvendige uteareal.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. APRIL 2023

Ett styremedlem for 2. år

Kenneth Akerø Hjelm (ny) AA 13

Ett styremedlem for 1. år

Tore Bergås (gjenvalg) MM 35

Ett varamedlemmer for 1. år

Margrete Fredriksen (ny) MM 31

Delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1. år

Tore Bergås delegert og Mette Ingeborg Aarrestad varadelegert.

Valgkomite for 1. år

Monica Hanøy AA 9 (gjenvalg)

Bergen, 18. april 2023

Monica Hanøy

Margrete Fredriksen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.23

Selskapsnummer: 6114 Selskapsnavn: Borettslaget Nyegården I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hege Aarethun er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Monica Hanøy og Magrete Fredriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side

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 233.700.

For

Mot

Sak 6 Nye ordensregler

Nye ordensregler vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kenneth Akerø Hjelm

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Tore Bergås

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Margrete Fredriksen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tore Bergås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Mette Ingeborg Aarrestad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side

Sak 9 Valg av valgkomite for 1 år.

Monica Hanøy er foreslått.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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 fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Nyegården I

Møtedato: 25. april 2022

Møtetidspunkt: kl. 18

Møtested: Frøya klubbhus

Til stede: ^{31 32} 31 30 andelseiere, ^{4 8 6} 4 representert ved fullmakt, totalt ^{34 37} 34 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved _____.

1 Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Hege Aarehun foreslått.

Vedtak: Hege Aarehun ble valgt*Hege Aarehun ble valgt***B Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: *Innleverte registreringsblanketter og fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede i***C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**

Til å føre protokoll ble Ole Dag Arntzen foreslått, og som protokollvitne ble

_____ og _____ foreslått.

Vedtak: Ole Dag Arntzen ble valgt til å føre protokoll, og *Mette Aarrestad* og*og Petter Mjelde* ble valgt til å være protokollvitne.**D Godkjenning av møteinnkallingen**

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

Vedtak: Innkalling godkjent*Merkehad til innkalling - sak 3 ønske om tilvalg***E Valg av to personer til å telle stemmene. *Mabene Slinning* og *Petter Mjelde* ble foreslått som tellekorps.****Vedtak:** *Mabene Slinning* og *Petter Mjelde* ble valgt til å telle stemmer ved avstemming.**Sak 2 Rehabilitering av blokkene i Nyegården 1 Borettslag**

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styrets innstilling er å godkjenne rehabilitering inkl innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak: Rehabilitering inkludert innglassede balkonger godkjennes.

Vedtak: *Vedtatt med 28 stemmer***Sak 3 Montering av svevelampe i tak på alle balkongene**

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saken krever at rehabilitering inkludert innglassing av balkonger vedtas.

Styrets innstilling:

Styret overlater til andelseierne og ta stilling til om det skal monteres svevelampe i tak på alle balkongene.

Forslag til vedtak: Montering av svevelampe i tak på alle balkongene

Vedtak: *Nei stemt 1/6 for*

Sak 4 Borettslaget skal inngå IN ordning

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling: Styret overlater til andelseierne å avgjøre om det skal inngås IN avtale

Forslag til vedtak: Inngå IN avtale

Vedtak: *Medstemt 15 for***Sak 5 Prioritet på lån**

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I forbindelse med låneopptak kreves det at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Styrets innstilling: Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen ~~4 av 15~~

Forslag til vedtak: Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

Vedtak: *Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen, Enstemmig*Møtet ble hevet kl.: 19.20 Protokollen signeres av*Hege Aarethun*

Møteleder

Ole Dag Amtzen

Fører av protokollen

Mette Isrød

Protokollvitne

Pål Leijn

Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2023 for Borettslaget Nyegården I

Organisasjonsnummer: 952955063

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 16:00 til 1. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hege Aarethun er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **22**Antall stemmer mot vedtaket: **0**Antall blanke stemmer: **11**Flertallskrav: **Alminnelig (50%)****2. Valg av protokollvitner**

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Monica Hanøy og Magrete Fredriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **22**Antall stemmer mot vedtaket: **0**Antall blanke stemmer: **11**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: **19**Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: 12
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: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 233.700. Av dette utgjør kr 166.950 fast honorar og kr 66.750 møtehonorer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 233.700.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 6
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nye ordensregler

Styret opplevde at dagens ordensregler for borettslaget var mer omfattende enn nødvendig, ikke oppdatert og til dels uklare i formuleringer og begrepsbruk. Ordensreglene skal være supplerende til gjeldende lover og vedtekter. Styret ber generalforsamlingen om å vedta nye ordensregler.

Vedlagt forslag til nye ordensregler - merket forslag til nye ordensregler.
Vedlagt også eksisterende ordensregler.

Styrets innstilling

Nye ordensregler vedtas.

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Akerø Hjelm (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kenneth Akerø Hjelm

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Bergås (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Bergås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Margrete Fredriksen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margrete Fredriksen

8. 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:
Tore Bergås (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Bergås

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Ingeborg Aarrestad (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mette Ingeborg Aarrestad

9. Valg av valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak:

Monica Hanøy er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:

Møteleder - Hege Aarethun

Møteleder - Magrete Fredriksen

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS

v/Victoria Giske

Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN

E-post: vg@wmegling.no

7708571

6114/39

25.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2024.

Boligselskap: 6114 Borettslaget Nyegården I
Organisasjonsnr: 952.955.063
Andelseier: Joakim Brunet Malene Skuseth Slinning
Leieobjektnr: 39
Adresse: Monrad Mjeldes Vei 27, 5161 LAKSEVÅG
Andelsnummer: 39
Borettsinnskudd: kr 0,-
Hjemmeside: Ingen

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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88128524.
- 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 spesifisering, 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.
- Parkering følger leiligheten: Ja, første mann til møllen prinsippet.
- Bod følger leiligheten.
- Ansvarlig for nøkkelbestilling er styreleder.
- Avfallshåndtering: Beholdarar for husholdningsavfall (rest, papir og plast) i egne søppelrom. Større avfall, glass, metall og anna restavfall må leverast på BIR sine gjenvinningsstasjonar!!
- El-bil-parkering og lading: Ta kontakt med styret. Det faktureres månedlig for lading, per 01.04.24 reduseres kostnaden til 350 per måned.
- Borettslag skal i gang med rehabilitering av fasader og balkonger. Dette vil påvirke felleskostnader og lån. For mer info ta kontakt med styret
- Styret kontaktes på mailadresse: nyegaarden1@styrerommet.no.
- Felleskostnadene økes med 11% fra 01.01.2024.
- Der pågår rehabilitering i borettslaget, ta kontakt med styret for mer info.



Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-95287209313 A		87.500.000,-	20 år 6 md.	4	01.10.2025	Flyt	5,54%

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 8.515,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	7.797,-
Dugnad	100,-
Renhold	210,-
Kabel-Tv	408,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	776,-	39.458,-	83.618,-	1.104.588,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-95287209313	1.104.587,-	2.128,-	01.10.2025	3.221,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.105.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hege Aarethun Lille Kongshaugen 18, 5174 MATHOPEN, e-post: hege.aarethun@uib.no.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

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 borettslaget 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: _____



BYGNINGSSJEFEN

3382

BYGNINGSSJEFEN

i Laksevåg

J.nr.: 1463/66

Innkommet:

FERDIGATTEST

for eiendommen Blokk II, en parsell av gnr. 54, brnr. 404, Monrad
Mjeldesvei 27,29,31,33,35.

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 17.11.1964.
fra Borettslaget Nyegården I, v/Laksevåg Boliglags representant
arkitekt Fr. Theodor Olsen
godkjente byggearbeide :
En 4-etasjes boligblokk i betong og tre er lovlig.

Det er kontrollert 8 røkpiper og følgende ildsteder :

Kjeller: 10 oljefyringskaminer 2. etasje : 10 oljefyringskaminer.
+ 1 elektr.vaskeri og tørke-
rom. 3. „ 10 oljefyringskaminer.
Underetasje :
1. etasje : 10 oljefyrings- 4. „ 10 oljefyringskaminer.
kaminer

Dessuten :

- Merknader: 1. For adkomst til nødutgang i tilfluktsrommene mangler
trinn i murvegg.
2. Drensledning ved nordøstre hjørne av bygget er ikke
tildekket.
3. Terrenget på vestsiden ved inngangene faller inn mot
bygget og forårsaker at overvann bløter opp jordmasser
og tilgriser murvegg og innganger.
4. På kart av den høye forstøtningsmur mot vei på østsiden
av bygget må settes opp gjerde.

Det er holdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 142, og samtykke til innflytting foreligger fra helserådets ordfører. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Laksevåg den 18. oktober 1966.

Bygningssjef.

BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/brnr 154/404/0/0
Utlistet 25. mars 2024

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

Påliteligheten 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
260682917	Grunneiendom	0	Ja	11 451,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40390000	30	LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.1969		0,8 %
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.1985		0,4 %
40390014	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.09.2003	200111517	< 0,1 % (90,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40390014	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70650000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	202220652	< 0,1 % (2,3 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
40780001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSEPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN	3	-
5460000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3	-
5890060	31	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5, TJØNNEN, PLAN FOR UTBYGGING	3	200027692
5890001	31	LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE	3	190000828
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	3	-
40725000	33	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531145
-	35	Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei	5	202004132

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. mars 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 bygningsetaten. 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensningsslinje 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.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 25.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 154/404/0/0

Adresse: Monrad Mjeldes vei 27 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:

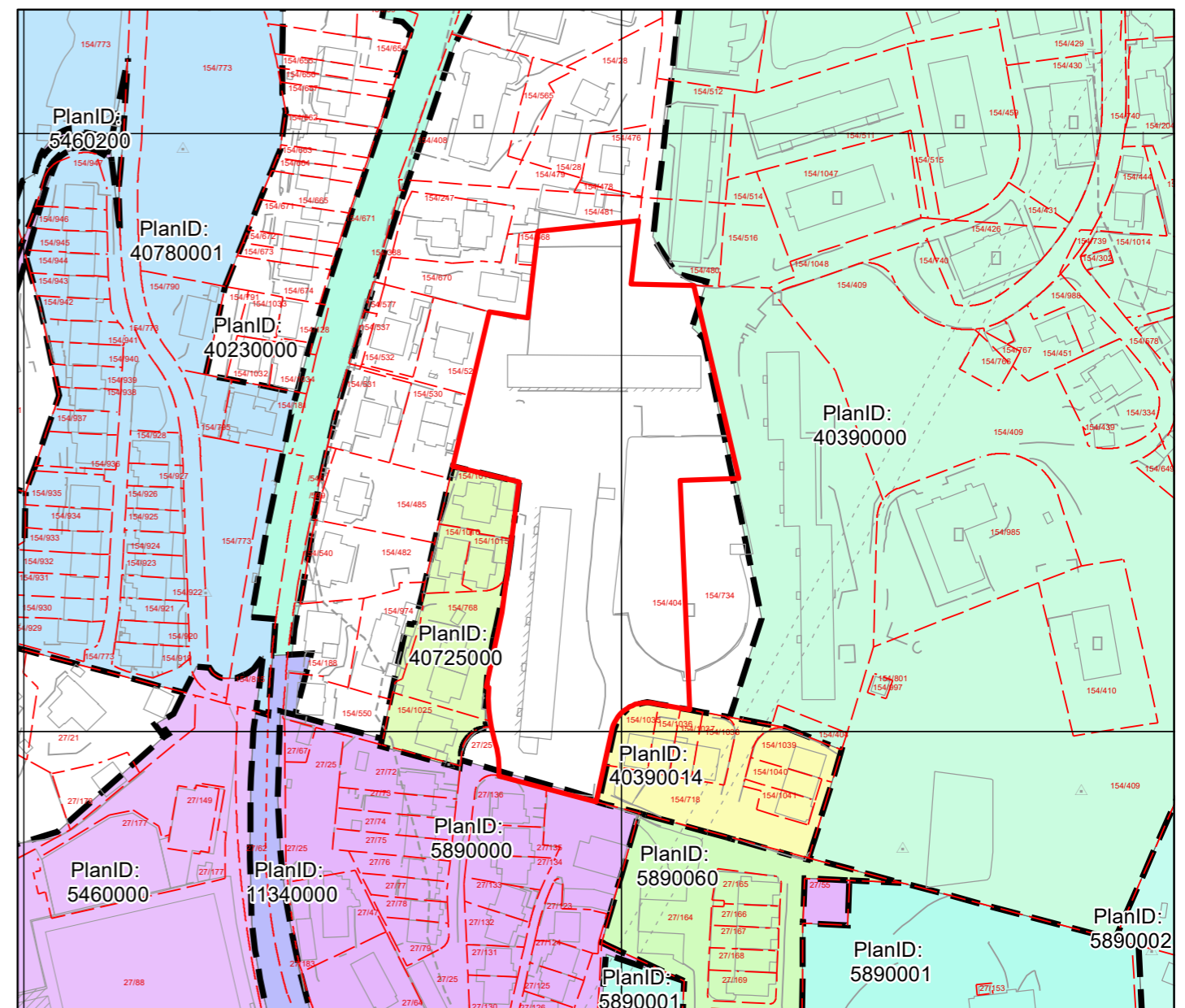
40390000, 40390014, 40725000, 5890000

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

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

Eiendomsmarkering



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 25.03.2024

Arealplan-ID: 65270000

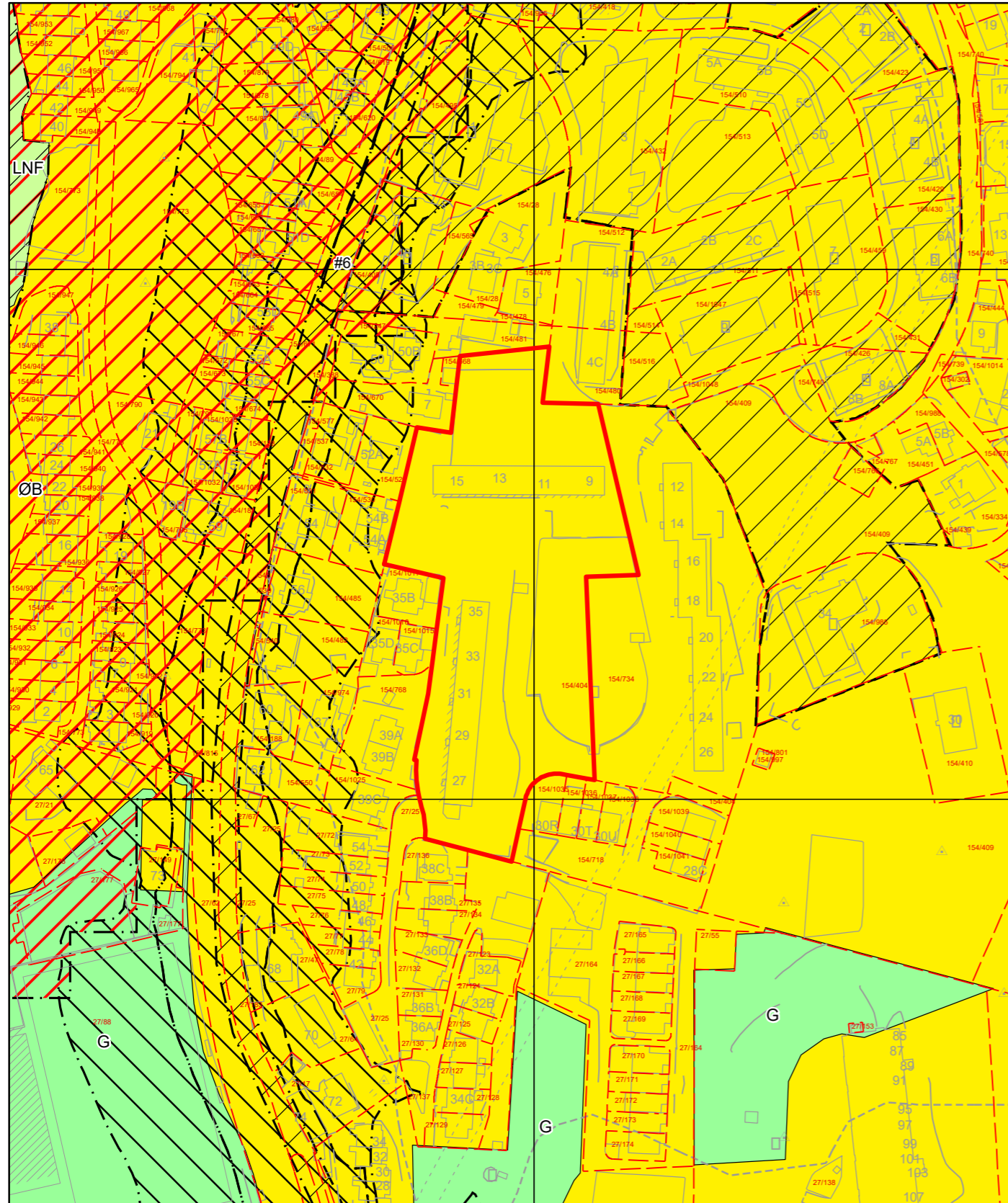
Gnr/Bnr/Fnr: 154/404/0/0

Adresse: Monrad Mjeldes vei 27 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense	
	Angitt hensyn friluftsliv	
	Angitt hensyn kulturmiljø	
	Faresone	LNF
	Støysone gul	
	Støysone rød	



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID. Du finner IPID her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



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 eigeidom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

