



*ARNE ABRAHAMSENS VEI  
MELKEPLASSEN*



*ARNE ABRAHAMSENS VEI 4C  
MELKEPLASSEN*

---

## *INNHOLD*

08	Velkommen
11	Faktaopplysninger
12	Digital salgsoppgave
13	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
32	Området
33	Økonomi
34	Om Borettslaget
35	Offentlige forhold
36	Øvrige kjøpsforhold
38	Megler
41	Vedlegg
42	Takst
57	Egenerklæring
61	Plan, kart og regulering
69	Vedtekter
108	Energiattest
116	Forretningsførerinfo



**126** Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

---

## *ARNE ABRAHAMSENS VEI 4C MELKEPLASSEN*

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Anders Paulsen har gleden av å presentere denne lekre leiligheten i Arne Abrahamsens vei 4C!

Leiligheten har høy standard, og er pusset opp i 2021 og 2023 - du kan faktisk bare pakke sakene dine og flytte rett inn.

Følgende er verdt å fremheve:

- Mesteparten av leiligheten ble pusset opp i 2021!
- Nyere og meget delikat kjøkken fra 2021
- Rørfornyng og nytt, lekkert bad i 2023
- Koselig terrasse med sol fra ca. kl. 14 - 22
- Masse oppbevaringsplass med 3 boder
- Fem min. kjøretur til Laksevåg senter
- Få min. gange til Coop Prix og buss
- Gangavstand til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter
- Parkeringsplass med "første mann til møllen"-prinsippet

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.350.000,-

Fellesgjeld

613.166,-

Totalpris

2.973.018,-

BRA-i

57 m<sup>2</sup>

BRA

62 m<sup>2</sup>

Antall soverom

2

Eierform

Andel

Byggeår

1956

Etasje

1

Felleskostnader

6.724,-

Energimerking



Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr. 5 023,-
- Vedlikeholdsfond: kr. 102,-
- Strøm ELbil: kr. 250,-
- Dugnad: kr. 50,-
- TV-anlegg: kr. 445,-

## 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/6014224](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/6014224)

## 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**



Det er lagt gipsplater på alle vegger for å få slette vegger, samt byttet lister på gulv og himling, og lagt nytt laminatgulv med isolasjon under. Varmepumpe i stuen (2019).





Solrik altan med sol fra ca. kl. 14 - 22 på sommeren, sier selger.



I stuen er det god plass til både spisegruppe og sittegruppe.



Innflyttingsklar leilighet med solrik balkong? Denne vil du ikke gå glipp av. Velkommen på visning :)



W || Ikke dum plass å tilbringe resten av sommeren dette?





Nytt og delikat IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer, fra 2021.



Meget innbydende kjøkken, hvor det faktisk frister å tilbringe mye tid!



W || Detaljer



Nytt, lekkert bad fra 2021!



Bad, vann og avløpsrør er fornyet i regi av borettslaget.



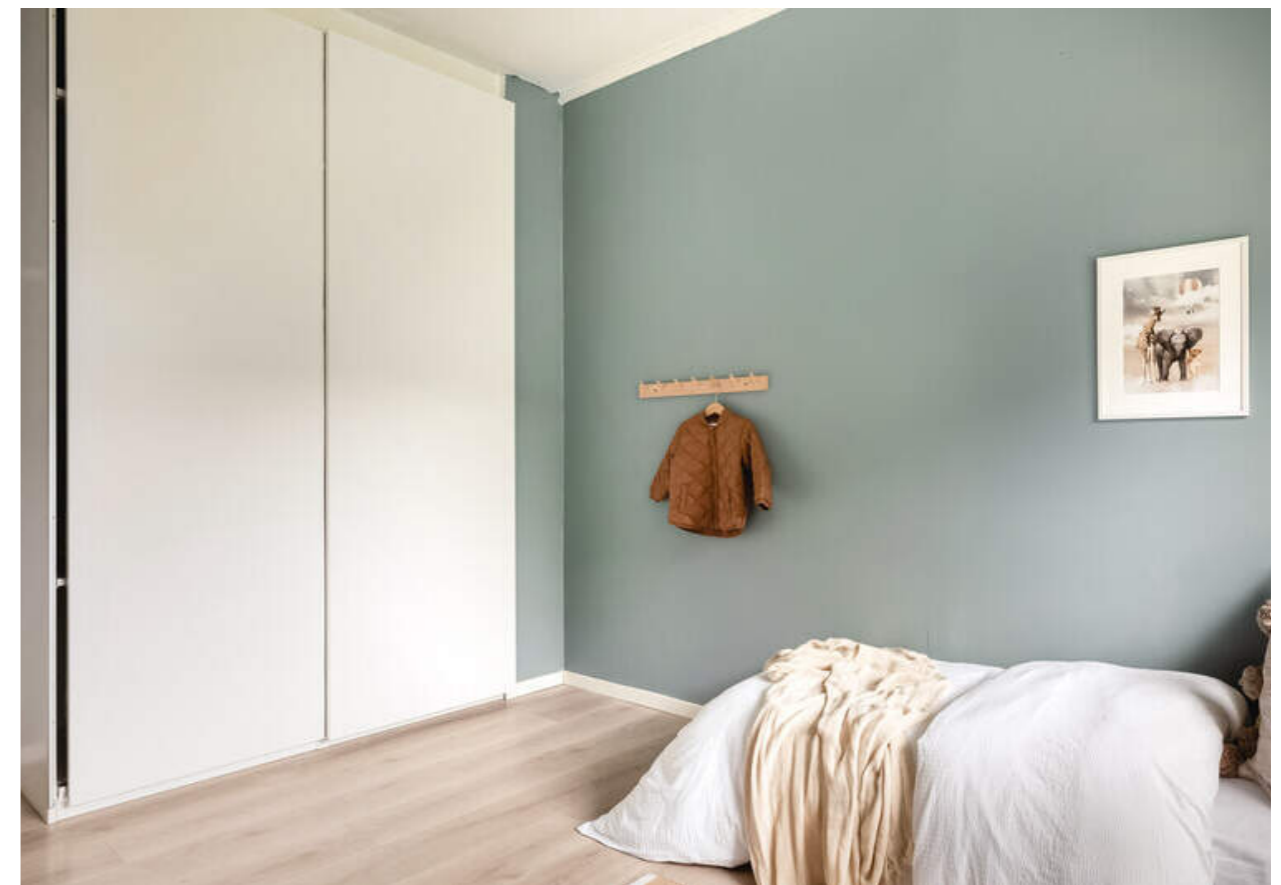
Romslig hovedsoverom (10,4 kvm) med god plass til en stor dobbeltseng, nattbord og annet møblement.



Det andre soverommet er perfekt til barnerom, gjesterom, utleierom - hva enn du måtte ha behov for.



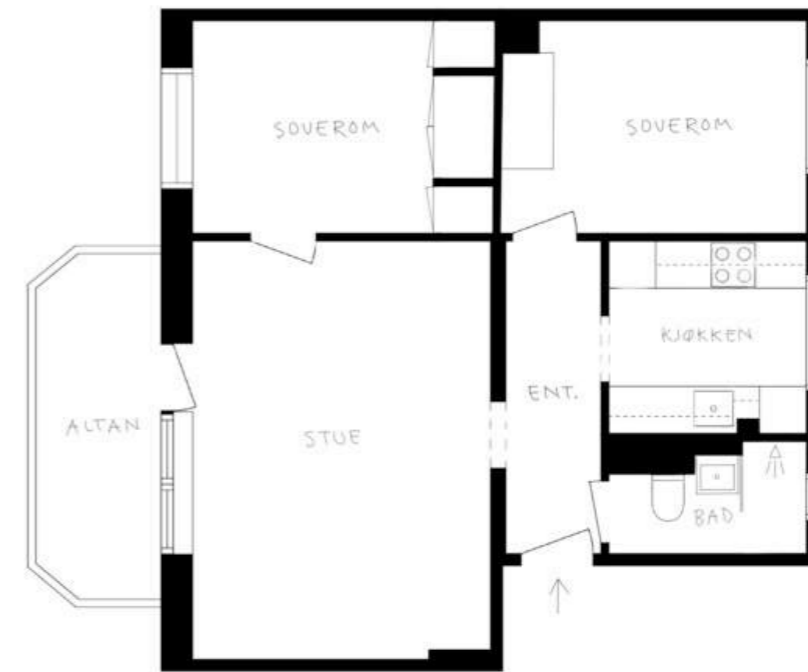
Soverommet inneholder allerede en stor PAX-skyvedørgarderobe.



Også dette rommet har god plass til seng, nattbord og garderobeskap.



# PLANTEGNING



BARK  
FOTO

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

# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Anders Paulsen har gleden av å presentere denne lekre leiligheten i Arne Abrahamsens vei 4C!

Leiligheten har høy standard, og er pusset opp i 2021 og 2023 - du kan faktisk bare pakke sakene dine og flytte rett inn.

Følgende er verdt å fremheve:

- Mesteparten av leiligheten ble pusset opp i 2021!
- Nyere og meget delikat kjøkken fra 2021
- Rørfornyning og nytt, lekkert bad i 2023
- Koselig terrasse med sol fra ca. kl. 14 - 22
- Masse oppbevaringsplass med 3 boder
- Fem min. kjøretur til Laksevåg senter
- Få min. gange til Coop Prix og buss
- Gangavstand til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter
- Parkeringsplass med "første mann til møllen"-prinsippet

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)

## ADRESSE

Arne Abrahamsens vei 4C

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 154, BNR 480, Andelsnr. 56 Org. Nr.: 951383783 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Andelsleilighet

## EIERFORM

Andel

## EIER

Elisabeth Gaupås

## AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

BRA: 62 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Primærrom

1. etg. BRA-i: ca. 57 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

1.etg: 57 kvm BRA-i / 5 kvm BRA-e

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

1.etg:

- Entre/gang ca 4,8 kvm
- Bad ca 3,2 kvm
- Kjøkken ca 6,8 kvm
- Stue ca 21,8 kvm
- Soverom ca 10,3 kvm
- Hovedsoverom ca 10,4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Leiligheten disponerer tre eksterne bod i fellesareal, to i u-etg på ca. 2,7 og 2,9 kvm, og en på loftet med ca 6,5 kvm gulvareal (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.

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. Eiendomsmevlere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmevlere gjelder de nye reglene for eiendomsmevlingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## BYGGEÅR

1956

## STANDARD

Velkommen til Arne Abrahamsens vei 4C!

KORT OPPSUMMERT:

- Kjøkken fra juli 2021.
- Bad fra desember 2023.
- Varmepumpe fra 2019 i stuen.
- 2 gode soverom med pax garderobe.
- Nyere og moderne overflater.
- Laminat og fliser på gulv.

- Vegger av gips, malt i tidløse farger.
- IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Solrik balkong m/ sjøglimt.
- 3 stk boder, 1 på loft og 2 i kjeller.
- Felles vaskeri i kjelleren med store industrivaskemaskiner (inkludert i husleien)

SOL:

Solen er på kjøkkensiden på morgenen/formiddagen, og kommer på altanen ca i 14-tiden på sommeren. Da er den der til nesten kl 22:00, forteller selger.

HVA HAR SELGERNE LIKT BEST MED LEILIGHETEN?

"Den har egentlig alt. Laksevåg er nærme byen, 10 minutter med buss, og 30 minutter om en går. Det skjer mye på Laksevåg, mange ildsjeler som har satt i gang viktige prosjekter for nærmiljøet, som å være pådriver for at vi skulle få biblioteket tilbake. Det er også nærme barnehager og skoler, og barn/unge kan komme seg rundt på egenhånd uten å må blir kjørt over alt."

"Vi har trivdes veldig godt i leiligheten, og i borettslaget. Det er en grunn til at vi har bodd der så lenge."

## MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

MODERNISERING:

- 2006: Ca 2006 ble fasade og vinduer skiftet ut, i regi av brl.
- 2017: Utvendig tak og skorstein ble skiftet ut i 2017, i regi av brl.
- 2019: Varmepumpe montert i stuen i 2019.
- 2021: Hele leiligheten (uten badet) ble pusset opp sommeren 2021. Det ble lagt gipsplater på alle vegger for å få slette vegger, samt byttet lister på gulv og himling, lagt nytt laminatgulv med isolasjon under, og byttet ut hele kjøkkenet.
- Selgerne har fått hjelp av slektninger med fagbrev innenfor tømrerfag.
- En del av det elektriske ble også byttet ut, utført av fagfolk.
- Garantier på hvitvarer gjelder enda og ligger igjen i leiligheten.

- 2023: Rørfornyning av både vannrør og avløpsrør, ny membran på alle bad og oppgradert til dagens standar. I tillegg felles varmtvannstank i kjelleren, noe som er mye mere trygt og sikkert for alle. Utført i regi av borettslaget.

## TOMT

TOMT: Eiendommen er opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsareal. Noe grøntarealer på felleseiet eiendom.

- Mellom blokkene ligger det en lekeplass som er kommunal, og plen med volleyballbane, i følge selger.

## TOMTEAREAL

815 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jarle Amundsen.

GRUNN OG FUNDAMENTER:

- Etasjeskille i betong

TAK:

- Borettslaget har byttet tak i 2017.

VINDUER OG DØRER:

- Vinduer med 2- lags glass i trekarmer mde utvendige beslag.
- Vinduer og terrassedør er byttet i 2005

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer og dører > Oppsummering:

Noe treg terrassedør. Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid er nyttet.

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

## 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

- Varmepumpe i stuen.
- Varmekabler i gulvet på badet.

## INFO OM STRØMFORBRUK

- Selger opplyser om et forbruk på 9198 kWh i 2023, men at de merker forbruket av strøm har gått en del ned etter at varmtvannet ble felles.
- Strømforbruk vil naturligvis variere etter beboers forbruk.

## ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

## TV / INTERNETT / BREDBÅND

- TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

- Ja, kun faglært / Firmanavn: Sans bygg as
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Riving av gammelt bad, nytt gulv med varmekabler, nye fliser, nytt avløpsrør, nytt sluk, nye vannrør og nye baderomsmøbler.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja / Firmanavn: Sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- Ny membran på hele badet, og nytt sluk

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Ja / Kommentar: Alt ligger på blogmappa.no

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

- Ja / Kommentar: Av sans bygg as

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

- Ja, kun faglært / Firmanavn: Sans bygg as
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Både vann og avløp ble skiftet i 2023

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

Ja, kun faglært / Firmanavn: Vet ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- Fasaden ble byttet før vi kjøpte og flyttet inn.

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: Bjørgvin elektro og sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- Oppgraderinger både i forbindelse med oppussing i 2021 og rørfornyning i 2023

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

Ja / Kommentar: Vet ikke

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

Ja / Kommentar: Prestegård as

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

Ja / Kommentar: Borttlaget har



## HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer, og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

## INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løsørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

## OMRÅDET

### BELIGGENHET

Velkommen til Arne Abrahamsens vei 4C, 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 (eller en halvtime til fots) til Laksevåg Senter som byr på alt fra dagligvarebutikk (m/ post), vinmonopol, frisør, blomsterbutikk, 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 12 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, Rema 1000 eller Kiwi - alle tre innenfor gangavstand 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 Løvestakken er det bare å ta beina fatt og følge turstiene ikke langt fra inngangsdøren. Veldig aktuell i disse dager, er "nye Løvestien" 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 Nygårdsmyren 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 Nygårdslien 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 levere de små.

Selgerne trekker frem at det er kommunal lekeplass mellom blokkene som barna kan benytte seg av, og en plen med volleyballbane. Det er også plantet litt bær og frukt på tomten, som man kan forsyne seg av. Med andre ord et koselig nabolag, hvor man kan trives godt!

### ADKOMST

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

### PARKERING

- Borettslaget har ikke faste plasser, "første man til mølla"-prinsippet.  
- 6 EL-lader pr. nå (kommer muligens flere).

### BEBYGGELSE

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr 2.350.000,-

### FELLESBJELD

Kr 613.166,-

### OMKOSTNINGER

2 350 000,- (Kjøpesum)  
613 166,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

776,- (Tingl.gebyr hjemmelsovergang inkl. gebyr for e-tinglysning)

8 250,- (Boligkjøperpakke Buysure (valgfritt))

9 852,- (Omkostninger totalt)

2 973 018,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

### TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.973.018,-

### FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 650.884,- for år 2023

### FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.603.535,- for år 2023

### 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 skatteetaten. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

### FELLESBJELD

Kr 613.166,-

### ANDEL FELLESFORMUE

Kr 23400 pr 31.12.2023

### FELLESKOSTNADER

Kr 6.724,- pr mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr. 5 023,-

- Vedlikeholdsfond: kr. 102,-

- Strøm ELbil: kr. 250,-

- Dugnad: kr. 50,-

- TV-anlegg: kr. 445,-

### LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

SELSKAPETS TOTALE LÅN OG VILKÅR:

Lånenr: OBBK03-98208151827

Type: A  
 Restsaldo: 38 208 144,-  
 Restløpetid: 39 år 4 md.  
 Term pr. år: 12  
 Avdr.frihet til og med:  
 Type rente: Flyt  
 Rente: 5,60%

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

ANDELENS FELLESGJELD OG KAPITALKOSTNADER:  
 Låne nummer: OBBK03-98208151827  
 Restsaldo: 613 166,-  
 Kapitalkostnader: 3 219,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 614.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024.

#### REGNSKAP

Regnskapet for 2023 ble oppgjort med et negativt resultat på kr. - 25 969 718,-  
 Borettslaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 679 316,-.

Det negative resultatet skyldes:

- Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
- Driftskostnadene er høyere enn budsjettet for, og skyldes at selskapet har gjennomført rehabilitering av rør og bad.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettet for, og skyldes låneopptak sammen med høye renter.

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

Melkeplassen Borettslag

#### ORG.NR.

951383783

#### ANDELSNUMMER

56

#### FORRETNINGSFØRER

Obos Stor-Bergen

#### FORKJØPSRETT

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lysnes 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 tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

#### VEDTEKTER

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

#### BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

Tryg Forsikring

#### POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

6601877

#### BEBOERENS FORPLIKTELSER

- Vaske trappene annenhver uke.
- Koste kjeller og loft to ganger i året.
- Snømåking utenfor inngangene går på rundgang.
- Dugnad to ganger i året, frivillig.

## OFFENTLIGE FORHOLD

#### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

4601/154/480:

12.02.1953 - Dokumentnr: 401022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:154 Bnr:404

08.12.1954 - Dokumentnr: 410022 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:154 Bnr:516

01.01.2020 - Dokumentnr: 1634003 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:154 Bnr:480

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I prospektet ligger det info om ferdigattester tilknyttet eiendommen.

Megler har vært i dialog med kommunen og fått opplyst følgende:

- Det foreligger ferdigattest vedrørende "et tre-etasjes våningshus", datert 09.07.1956.
- Det foreligger ferdigattest vedrørende "altaner -

boligbygg", datert 10.03.1999.

- Det foreligger ferdigattest vedrørende "Modernisering av bad og utskifting av vann- og avløpsrør" datert 13.02.2024.

Utover det som nevnt over, kan det likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som eier ikke er kjent med, som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på 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.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

#### 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" (66,4%).

Hensynssone for kulturmiljø, Historisk senter Laksevåg (0,8%). Tidligere Laksevåg kommune. Bebyggelse som viser utvikling fra et bynært jordbruksland med lystgårder til et av landets viktigste industrisamfunn innen skipsfart på 1800 og 1900-tallet. Bebyggelse og industri er anlagt i en tett struktur, både som «selvgrodd» trehusbebyggelse i det eldste senterområdet, senere langs slyngete veier oppover skråningene. Havn og en industrialisert strandlinje har vært premiss for denne utviklingen. Området har mye verneverdig arkitektur. Laksevåg er også et internasjonalt viktig kulturminne fra 2. verdenskrig.

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

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN. Planen har status "planforslag", og plantype "detaljregulering". Planforslaget omfatter tiltak for etablering av 10 boenheter, i Øvre Fyllingsveien 48, tidligere Soltun aldershjem.

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven 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.

## 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 bygningssakyndig 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](http://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.

#### LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

#### MEGLERS VEDERLAG

Provisjon: 1,9%  
Tilrettelegging: kr. 14 900,-  
Markedspakke: kr. 21 000,-  
Oppgjørsgebyr: kr. 6 900,-  
Factoring: kr. 3 500,-  
Grunnbok \*2 selger: kr 500,-  
Tinglysningsgebyr - urådghet: kr. 705,-  
Eierskiftegebyr BOB: kr. 6 385,-  
Visning pr. stk. kr. 3 000,-

#### OPPDRAGSNUMMER

6014224

#### SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 02.07.2024.

## MEGLER

#### ANSVARLIG MEGLER

Victoria Giske  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf 454 65 830  
vg@wmegling.no

#### MEGLERFORETAK

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

## «EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



Snakk med en av våre meglere i dag for å finne ut hva vi kan gjøre for ditt boligsalg.





## *VEDLEGG*

# Arne Abrahamsens vei 4C 5161 LAKSEVÅG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1956

BRA: 62 m<sup>2</sup>

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

Markedsverdi: kr 2 300 000,-

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15353>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Noe treg terrassedør.

Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid er nyttet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.3.2024	5.4.2024

### Hjemmelshavere

Navn:	Elisabeth Gaupås	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	------------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Vedlagt i salgsoppgave.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Jarleif Amundsen	Telefon:	90717000
Firma:	Amundsen Taksering	Epost:	jarleifen@gmail.com
Adresse:	Grimstadveien 102, 5252 Søreidgrend		

### Informasjon om boligen

Adresse:	Arne Abrahamsens vei 4C, 5161 Laksevåg						
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	154	Bruksnr:	480	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	56	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1956 - lht Edr						
Boligtype:	Leilighet						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eier har eiet og bebodd boligen siden 2008. I deres eietid er det lagt nye laminatgulv i rommene, samt byttet lister på gulv og himling. Kjøkken med hvitevarer er byttet i 2021. Vegger er malt. Elektrisk anlegg internt i leiligheten er byttet av sønn som er elektriker.

Elektrisk på bad og sikringsskap er byttet i regi av borettslaget.

Borettslaget har byttet yttertak i 2017. Felles varmtvannsbereder i kjeller og energibrønn tilknyttet anlegget.

Varmepumpe luft/ luft montert i stue i 2019.

De har ikke opplevet problemer med leiligheten.

## 5. Verdivurdering

<b>Markedsverdi:</b>	<b>kr 2 300 000,-</b>
Attraktivt beliggende leilighet hvor det av fagfolk er bygget nytt bad i 2023. Kjøkken med hvitevarer byttet i 2021. Ny varmepumpe i stue i 2019. Leiligheten er tidsriktig innredet og har fått nye overflater i eiers eietid.	
<b>Type tomt:</b>	<b>Selveier</b>
Eiendommen er opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsareal. Noe grøntarealer på felleseiet eiendom.	
<b>Tomteareal:</b>	<b>815 kvm</b>
<b>Fellesgjeld:</b>	<b>kr 614 000,-</b>

## 6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	57	5	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>62</b>	<b>57</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>7</b>



## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	68	62	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>62</b>	<b>6</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	57	0	Entre/ gang ca 4,8 kvm Bad ca 3,2 kvm Kjøkken ca 6,8 kvm Stue ca 21,8 kvm Soverom ca 10,3 kvm Hovedsoverom ca 10,4 kvm	2 boder i kjeller på henholdsvis 2,7 og 2,9 kvm Ca 6,5 kvm gulvareal i bod loft.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>0</b>		

## 7. Hovedrapport

### 7.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Terrasse på ca 7 kvm utenfor stue. Tett rekkverk. Terrassebord på gulvet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er ettermontert, ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Terrassebord er slitt.	

### 7.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- lags glass i trekarmen mde utvendige beslag. Vinduer og terrassedør fra 2005.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør byttet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Noe treg terrassedør. Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid er nyttet.	

### 7.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er med laser målt ca 10 mm retningsavvik i entre, og ca 16 mm i stue. Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.	

### 7.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Felles teglpipe i bygget. I denne leiligheten er ildsted fjernet. Ifølge borettslaget står pipe på vedlikeholdsplan.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipa er innkledd på en side. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning.	

### 7.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ca 2 år gammelt kjøkken med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Her er integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ frys, ventilator, stekeovn, induksjonstopp og høyskapmontert mikro. Komfyrvakt montert. Sort vask.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med rør ført til felles avtrekkskanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Nyere kjøkken.	

### 7.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 7.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Nye avløpsrør i 2023. Ny sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet avløpsrør og sluk i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Nye avløpsrør og sluk.	

## 7.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Nytt rørrør- system i desember 2023.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt røropplegg i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Nytt røropplegg i 2023.	

## 7.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Samsvarserklæring fra 2020 fremlagt. Arbeider utført i regi av borettslaget innehar borettslaget dokumentasjon på. Sikringskap plassert i fellesgang. Dette med jordfeilsautomatsikringer på 6 kurser.	

## 7.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe, Annet
Varmepumpe luft/ luft i stue. Varmekabler med termostatsstyring på badet.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye varmekabler på bad i 2023. Varmepumpe fra 2019.	
Når var siste service på anlegget?	Ikke tatt service, rengjort filtre med støvsuger.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 7.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig utlufting av rommene. Ventil i yttervegg på soverom. Ventilator på kjøkken. Felles avtrekk fra bad.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 7.12 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad ble nybygget av fagfolk i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Nybygget bad i desember 2023.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ny sluk og ny membran.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc, servantskap og overskap, dusj med innsvingbar dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ny innredning i 2023.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk felles avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------------	-------------

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Murvegg mellom kjøkken og bad. Nytt bad i desember 2023, dokumentert utført av fagfolk.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Våtromssertifikat fra Sans Bygg fremlagt. Disse er engasjert i regi av borettslaget.	

### 7:13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Gulvene har laminat som er ca 2 år gammel. Noe knirk i gulvene. Vegger med malte plater. Nymalt ca 2 år siden. Himlinger med malt betong. Malt for ca 2 år siden. Himling på bad senket og med malte gipsplater. Dører i formpresset hvit eller glatt utførelse. Alminnelig slitasje. Belysning med spotter på badet. Ellers tradisjonell belysning.	

<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------	-------------

### 7:14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 7:15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 7:16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 7:17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6014224
Adresse	Arne Abrahamsens vei 4C		
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?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16 år 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Forsikret gjennom borettslaget	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Gaupås

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

## EIENDOMMER

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

«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

Sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Riving av gammelt bad, nytt gulv med varmekabler, nye fliser, nytt avløpsrør, nytt sluk, nye vannrør og nye baderomsmøbler.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

 Nei  Ja

Firmanavn

Sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran på hele badet, og nytt sluk

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

 Nei  Ja
 

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

Sans bygg as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Både vann og avløp ble skiftet i 2023

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

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, 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

**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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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 tilfredsstillter 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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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

Opprettet: 30/06/2024 10:19:44 (EES-versjon: 2)



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/480/0/0  
Utlistet 18. 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
260685196	Grunneiendom	0	Ja	818,5 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">40390000</a>	30	LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.1969		66,4 %

Side 1 av 2

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	0,8 %

### Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	0,8 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">40230000</a>	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	3	-
<a href="#">40725000</a>	33	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">190531145</a>
<a href="#">70650000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	2	<a href="#">202220652</a>
-	35	Laksevåg Gnr. 154 Bnr. 409 mfl. Willy Valentinsens vei	5	<a href="#">202004132</a>

Skrevet ut 18. mars 2024



BERGEN  
KOMMUNE

## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart 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 areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 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 areadel, 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 areadel 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 begrensingslinje 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 areadel 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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/480/0/0  
Dato: 18.03.2024 Adresse: Arne Abrahamsens vei 4C

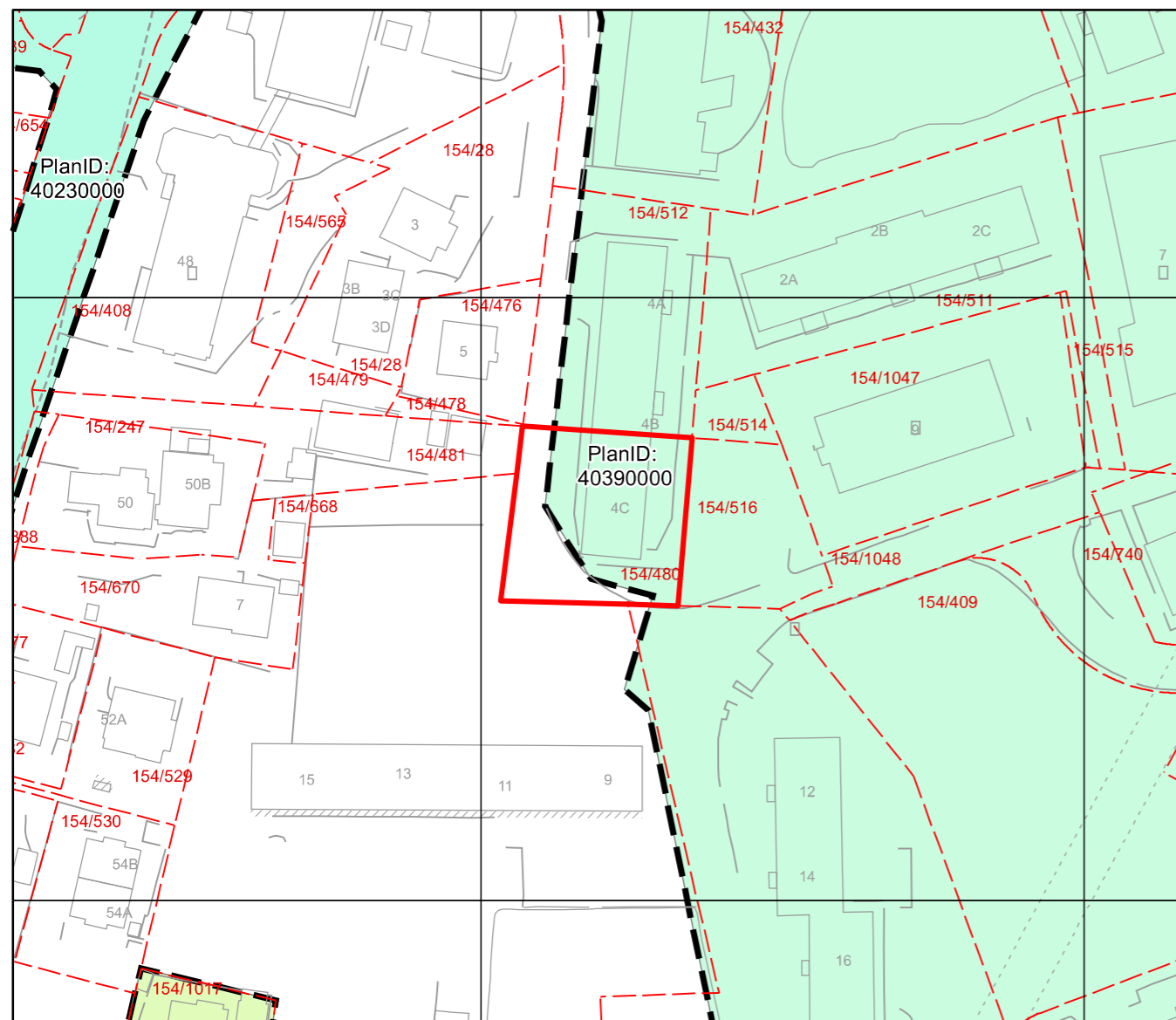
BERGEN  
KOMMUNE



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
40390000

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



# Reguleringsplan på grunnen

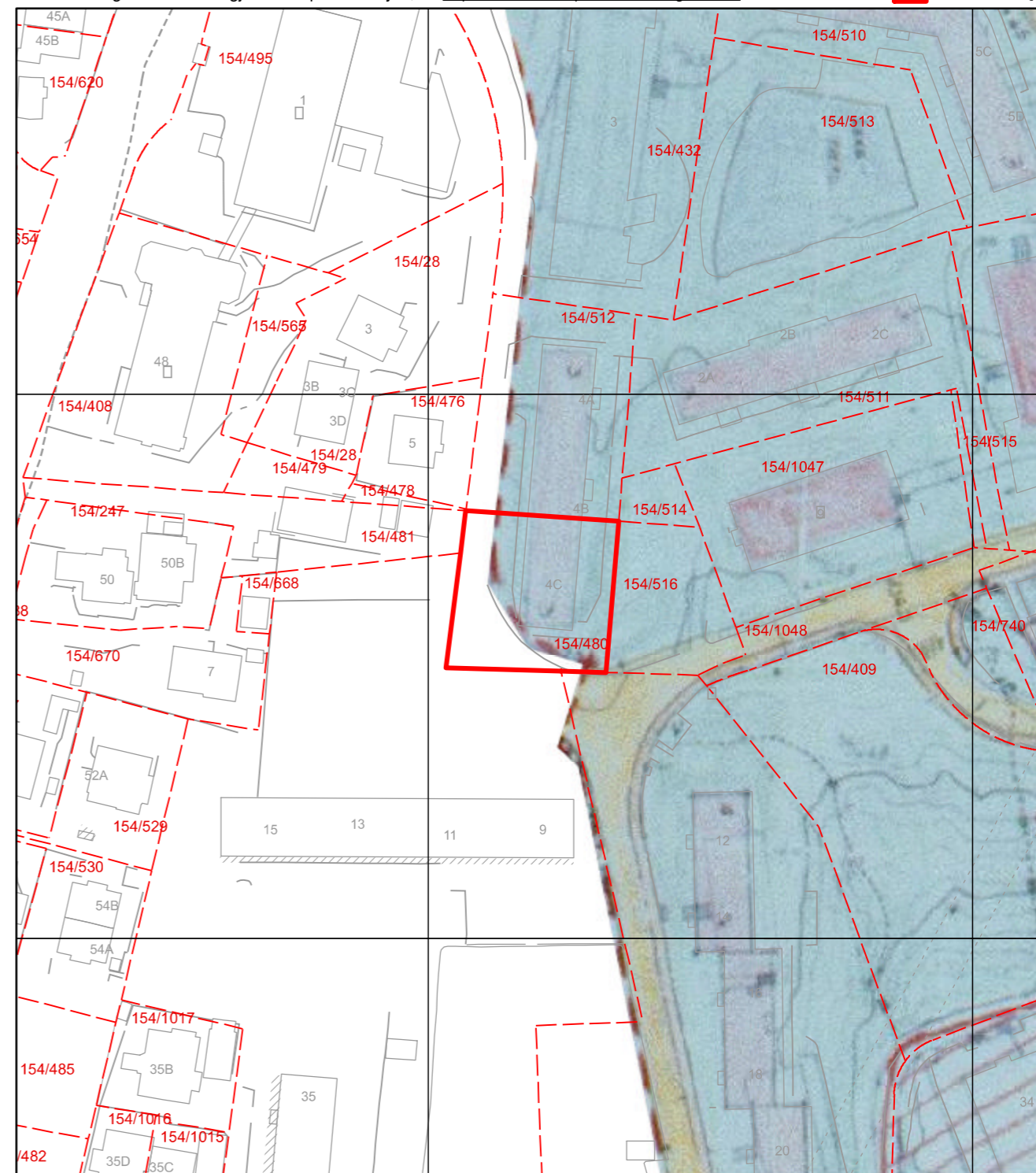
Arealplan-ID: 40390000  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/480/0/0  
Dato: 18.03.2024 Adresse: Arne Abrahamsens vei 4C

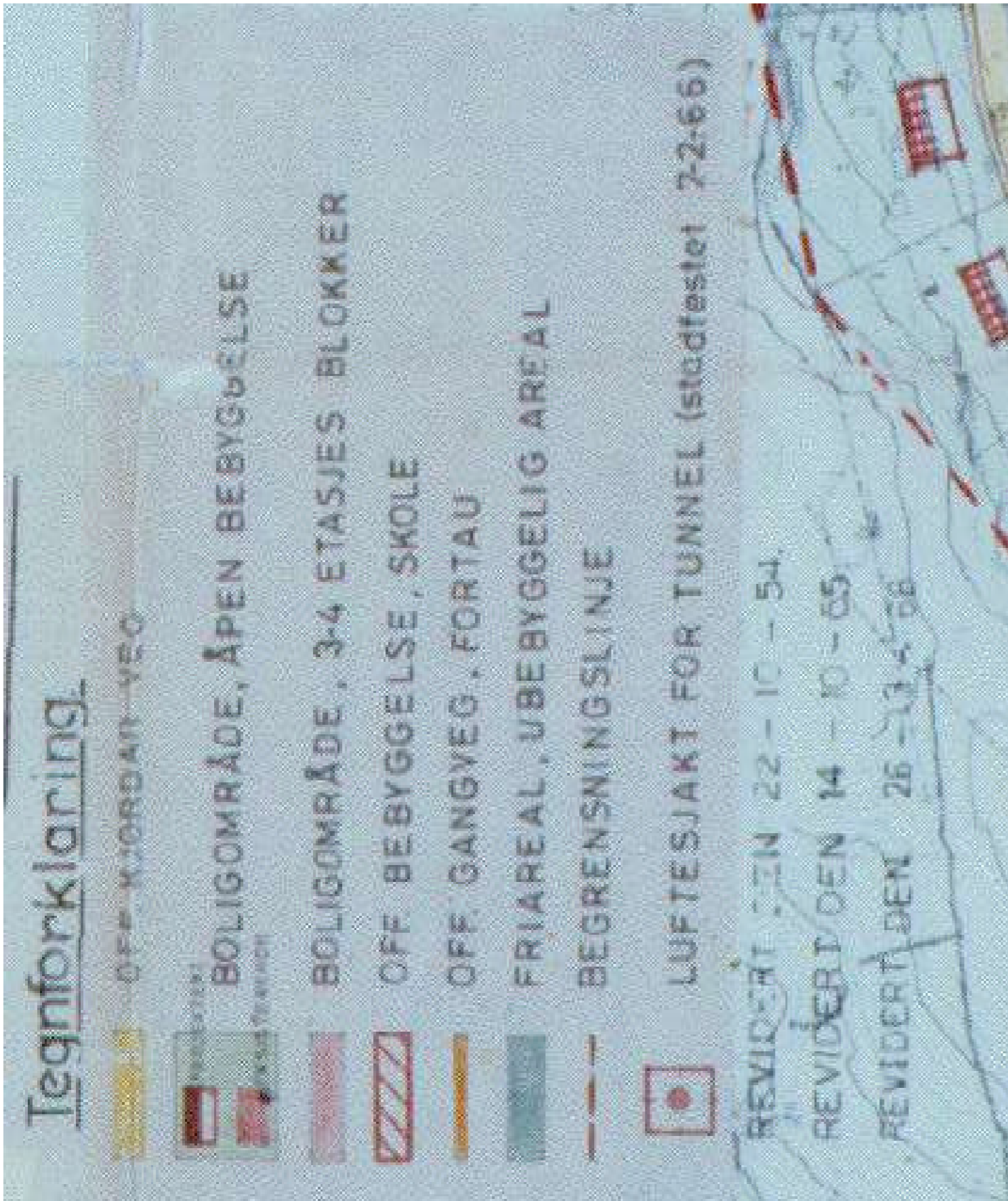
BERGEN  
KOMMUNE



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

 Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

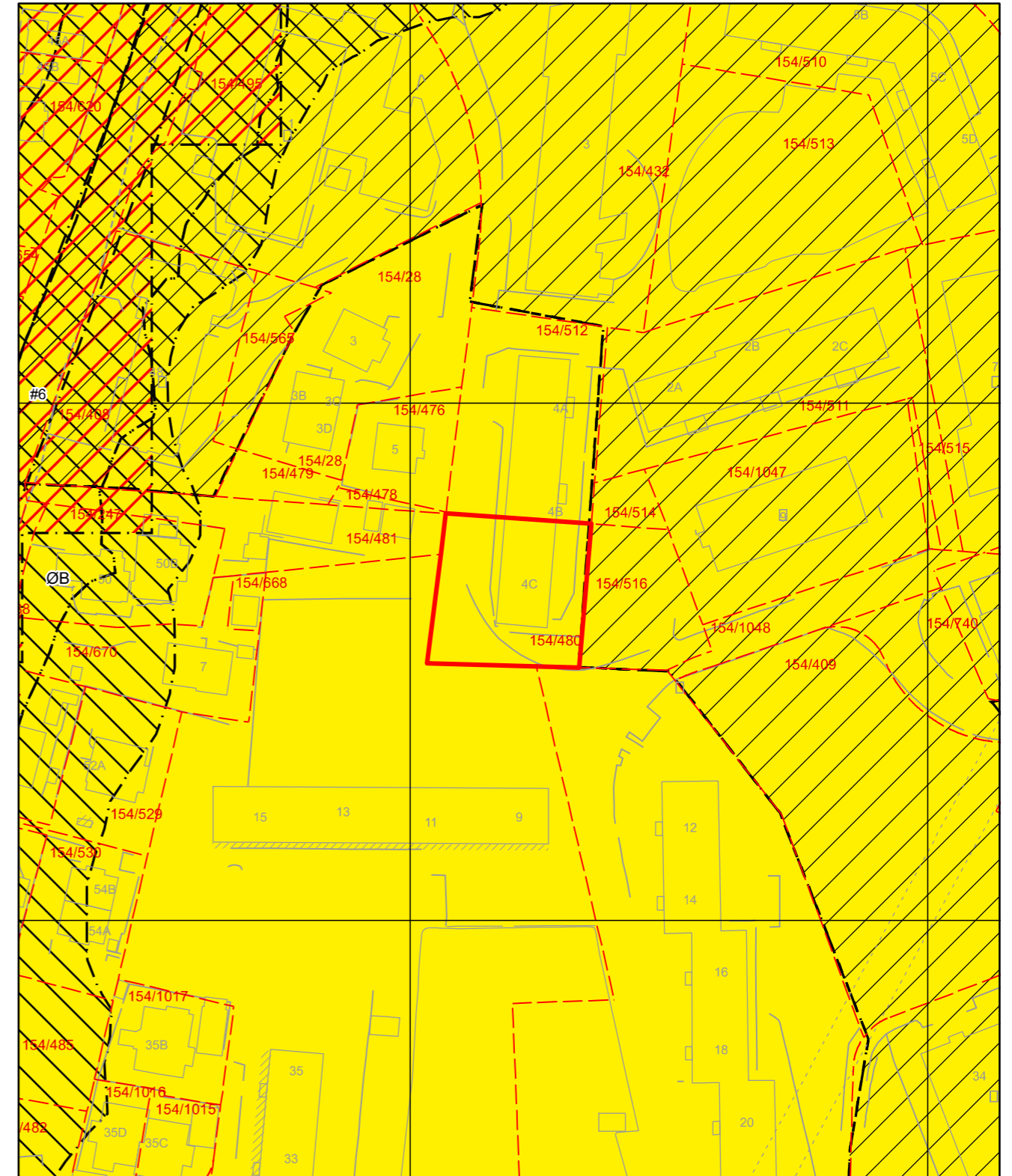
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/480/0/0  
Dato: 18.03.2024 Adresse: Arne Abrahamsens vei 4C








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

Eiendomsmerking (1)



### Tegnforklaring for kommuneplan

-  Bestemmelsegrense **KPA2018 Arealformål**
-  Øvrig byggesone
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6107

Melkeplassen Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Melkeklassen Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6107>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Uttak av vedlikeholdsfond
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Melkeklassen Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Heidi Ambjørndalen 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

Synne Valvik Yttri og Vigdis Grethe Wåg 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 6107..pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

---

Sak 6

### Uttak av vedlikeholdsfond

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlikeholdsfondet er avsatt til vedlikehold og kan bare frigis ved vedtak på årsmøte. Styret instiller på at det kan tas ut kr 500 000 for bruk til utgifter ved gjenstående dreneringsarbeid ved Arne Abrahamsens vei 4 og Monrad Mjeldes vei 5.

#### Forslag til vedtak

Det kan tas ut kr 500 000 fra vedlikeholdsfondet for å bruke på gjenstående dreneringsarbeider.

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 vara styremedlemmer.

1 styremedlem Otto Simon Berge er ikke på valg.

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Alexander Wigsten

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karina Aaland
- Kerstin Velanders
- Stian Elvik Pedersen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Grotnes Arnesen
  - Synne Valvik
- 

Sak 8

### 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:

- Styrets leder

#### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Styrets nestleder
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Heidi Ambjørndalen	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Styremedlem	Hilde Grotnes Arnesen	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Styremedlem	Otto Berge	Monrad Mjeldes Vei 5 C
Styremedlem	Elisabeth Gaupås	Arne Abrahamsens Vei 4 C
Styremedlem	Johan Alexander Wigsten	Arne Abrahamsens Vei 2 C
Varamedlem	Stian Elvik Pedersen	Monrad Mjeldes Vei 5 B
Varamedlem	Karen Wågø	Monrad Mjeldes Vei 5 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Hilde Grotnes Arnesen

Arne Abrahamsens Vei 2 C

Varadelegert  
Heidi Ambjørndalen

Arne Abrahamsens Vei 2 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [melkeplassen@styrommet.no](mailto:melkeplassen@styrommet.no) .

Du kan også komme i kontakt med styret 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 Melkeplassen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Melkeplassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951383783, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:  
154      510    511    512

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

Melkeplassen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 13 møter. Styremedlemmer og -leder har i tillegg deltatt på OBOS-seminar og hatt egne møter med OBOS (forvaltningskonsulent og eiendomsavdeling) for best mulig støtte. Styret bruker moduler i styrommet.no og vibbo.no i styrearbeidet.

Viktig informasjon til beboerne har blitt publisert på vibbo.no

I første del av 2023 ble det arbeidet med rør- og badrehabiliteringen. Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører før vi tok valg om å engasjere Tertnes Entreprenør AS for å drenere rundt Arne Abrahamsens vei 2, Nordisk Energikontroll for å etablere nye berederrom med energibrønner og bergvarmepumpe, og Sans Bygg AS for arbeid med rør og bad.

Prosjektet startet opp i slutten av mai. Det ble jobbet med drenering av Arne Abrahamsens vei 2 hele sommeren og avsluttet i august. Nye berederrom og rørfornyng ble det jobbet med i hele høsten 2023 og starten av 2024.

I hele prosjektperioden var det jevnlig møter for byggherrekomiteen med prosjektleder og entreprenørene.

Det ble arrangert vårdugnad 27. april, hvor uteområdene ble klargjort for vår, og det ble plantet blomster.

I juni ble det leiet inn container for rydding og klargjøring av kjellerareal før arbeidet med berederrom og rørtrekking begynte.

Sommeren 2023 ble det etablert ett visningsrom for bademøbler og flis i kjeller AA4C. Det ble satt opp provisorie med to toalett og dusj som beboere kunne bruke i prosjektperioden. På plenen utenfor AA4C ble det satt opp brakker for arbeiderene.

Det ble arrangert beboermøte 24. mai med informasjon om status og oppstart av rørprosjektet. Det var presentasjon fra prosjektleder fra OBOS prosjekt, Tertnes Entreprenør (drenering), Nordisk Energikontroll (berederrom) og Sans Bygg (rør og bad).

2. november ble det arrangert beboermøte med avklaringer i rørprosjektet.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt etter beboeres ønske den 14. desember. Saker som ble tatt opp var for å sikre andelseierne med nye bad.

På beboermøte 30. januar presenterte prosjektleder Steinar Håland prosjektregnskapet til hele rehabiliteringen, sett i samsvar med borettslagets lånoptak.

Det ble organisert ekstra kontrollbefaringer på ulike bad med ekstern takstmann i november og desember.

Styret har distribuert dokumentasjon av bad til andelseierne – boligbok og FDV-dokumentasjon.

Utskifting av lamper pågår jevnlig: Lampene i fellesareal må skiftes ut etter hvert som de slutter å virke. Dette skyldes at det ikke lenger er mulig å få nye lyspærer til disse.

I desember, på røykvarslerdagen fikk alle leilighetene utlevert et nytt batteri til sin røykvarsler.

Det er en del trappelister som er blitt ødelagt før og etter prosjektet. Det er arbeidet med en løsning for å reparere dette.

#### **Fremtidige vedlikehold, i tilfeldig rekkefølge.**

*Dette er vedlikehold som vil måtte gjøres på et eller annet fremtidig tidspunkt, men vi vet ikke når det vil måtte gjøres eller hva det vil koste.*

Oppussing/maling av oppganger – er gradvis oppstartet.

Ringeklokker/porttelefoner – oppstart på 2 oppganger høsten 2019.

Overflatebehandling av balkonger

Piper – vedlikehold av skorsteiner

Drenering rundt blokk AA4 og MM5

Ventilasjonsanlegg – utskifting av lager/antivibrasjonsplater på alle vifter på loft. Noen allerede utført.

#### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

#### **Orientering om borettslagets drift**

##### **Vaktmester**

Borettslaget har i 2023 hatt avtale om vaktmestertjenester hos RSV AS, en dag per uke. Vaktmester utfører forfallende vedlikeholdsoppdrag etter avtale med styret, som behandler henvendelser fra beboere. Han utfører også oppgaver på eget initiativ, etter befaring på eiendommen (rydding av boss, gressklipping, snøbrøyting mm), og han foretar innkjøp av lyspærer, salt/grus og andre artikler etter avtale med styret.

##### **Parkering**

Borettslaget har felles parkeringsplasser på egen tomt, totalt 23 stk. Parkering etter førstemann-til-mølla-prinsippet. 1 stk parkeringsbevis utlevert fra styret pr andel.

Ladekort til elbil bestilles hos styret og innbetales på faktura til OBOS. 6 stk ladepunkt, hhv ved MM 5D og ved AA 2A, som betjener hhv 3 og 4 p-plasser til elbil. Elbileiere leier seg ladekort, á kr. 250 pr mnd, som kan brukes ved alle ladepunktene.

##### **Nøkler**

Styret utsteder nøkkelrekvisisjon etter behov. Andelseier bestiller og betaler selv. Skilt og nøkkel til postkasse ordner andelseier selv, feks hos postkassen.no.

#### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av skumapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe apparatet, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt vil målepilen stå på rødt, meldes dette til styret. Skumapparater var nye i 2022.

Det leveres ut nye batterier til røykvarslere i desember.

#### **Skadedyr**

Borettslaget har serviceavtale med Anticimex, som utfører årlig kontroll med bl.a utplasserte åtekasser./gjeldende fangsteknikker.

#### **Annen informasjon om borettslaget**

##### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601877. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

##### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret, med hjelp fra vaktmester, ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

##### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

##### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert for å skyldes at selskapet har gjennomført rehabilitering av rør og bad. Se note 8 for mer informasjon.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert for og skyldes låneopptak sammen med høye renter.

**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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 740 000 for 2024

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Melkeplassen Borettslag.

### Lån

Melkeplassen Borettslag har lån i OBOS banken. Det betales renter og avdrag på lånet. Lånet er estimert nedbetalt i 2057

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 223 000 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Melkeplassen Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Melkeplassen Borettslag** som viser et underskudd på kr 25 969 718. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

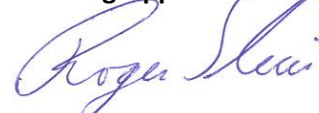
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. april 2024  
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 879 524</b>	<b>2 220 580</b>	<b>1 879 524</b>	<b>679 316</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-25 969 718	283 007	-81 900	854 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	21 651	21 651	0	22 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-112 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	36 152 069	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. 17	-11 306 624	-459 087	-403 000	-186 000
Innsk. øremerk. bankkto	-97 586	-74 127	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLE</b>	<b>-1 200 207</b>	<b>-341 056</b>	<b>-484 900</b>	<b>690 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>679 316</b>	<b>1 879 524</b>	<b>1 394 624</b>	<b>1 369 316</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 607 920	1 975 890		
Kortsiktig gjeld	-5 928 604	-96 366		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>679 316</b>	<b>1 879 524</b>		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 468	3 448 560	3 734 000	4 244 000
Andre inntekter	3	750	2 177	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 904 218</b>	<b>3 450 737</b>	<b>3 734 000</b>	<b>4 244 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-23 363	-24 000	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-122 000	-122 000	-130 000
Avskrivninger	14	-21 651	-21 651	0	-22 000
Revisjonshonorar	6	-8 733	-8 350	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-207 820	-199 825	-210 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-67 844	-186 648	-150 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-27 001 536	-667 736	-1 379 000	-245 000
Forsikringer		-100 778	-87 113	-93 500	-111 000
Kommunale avgifter	9	-695 094	-655 232	-689 700	-740 000
Energi/fyring		-310 247	-291 184	-282 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 013	-295 083	-296 000	-328 000
Andre driftskostnader	10	-195 784	-277 857	-277 500	-198 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-29 093 830</b>	<b>-2 848 042</b>	<b>-3 544 700</b>	<b>-2 307 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-25 189 612</b>	<b>602 695</b>	<b>189 300</b>	<b>1 937 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 858	10 444	3 800	12 000
Finanskostnader	12	-818 964	-330 132	-275 000	-1 095 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADE</b>		<b>-780 106</b>	<b>-319 688</b>	<b>-271 200</b>	<b>-1 083 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-25 969 718</b>	<b>283 007</b>	<b>-81 900</b>	<b>854 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-25 969 718	0		
Reduksjon udekket tap		0	283 007		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 614 857	4 614 857
Tomt		30 000	30 000
Andre varige driftsmidler	14	16 243	37 894
Øremerkede bankinnskudd	21	517 627	421 996
Miljøbankkonto, øremerket		92 332	64 647
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 271 059</b>	<b>5 169 394</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		85 147	101 642
Andre kortsiktige fordringer	15	2 079	2 079
Driftskonto OBOS-banken		6 034 597	1 398 675
Driftskonto OBOS-banken II		2 397	2 526
Sparekonto OBOS-banken		483 701	470 968
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 607 920</b>	<b>1 975 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 878 979</b>	<b>7 145 284</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 50		3 000	3 000
Udekket tap	16	-30 590 649	-4 620 931
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-30 587 649</b>	<b>-4 617 931</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 152 069	11 306 624
Borettsinnskudd	18	295 900	295 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	90 055	64 325
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 538 024</b>	<b>11 666 849</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 776 024	43 795
Påløpte renter		152 580	2 571
Annen kortsiktig gjeld		0	50 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 928 604</b>	<b>96 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 878 979</b>	<b>7 145 284</b>

Pantstillelse	20	45 295 900	17 795 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.04.2024  
Styret i Melkeplassen Borettslag

Heidi Ambjørndalen /s/      Hilde Grotnes Arnesen /s/      Otto Berge /s/

Elisabeth Gaupås /s/      Johan Alexander Wigsten /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 429 432
Kabel-TV	316 800
Diverse	76 236
Strøm motorvarmere	45 000
Dugnad	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 903 468</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNETEKTER

El-bil	750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>750</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 130, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 733.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 844</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bergen Kommune	-31 230
Sans bygg	-19 504 934
Tertnes Entreprenør	-1 766 881
Nordisk Energikontroll	-4 007 411
OBOS Prosjekt	-1 508 629
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-26 819 085</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-102 255
Drift/vedlikehold elektro	-22 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 798
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 503
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-27 001 536</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-148 987
Vann- og avløpsavgift	-327 096
Feieavgift	-25 436
Renovasjonsavgift	-193 575
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-695 094</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 421
Driftsmateriell	-5 934
Lyspærer og sikringer	-1 773
Vaktmestertjenester	-73 947
Snørydding	-53 958
Gressklipping	-5 650
Andre fremmede tjenester	-1 045

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-130
Andre kontorkostnader	-2 253
Telefon/bredbånd	-2 368
Bank- og kortgebyr	-2 447
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-195 784</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 733
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>38 858</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-290 632
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-528 332
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-818 964</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.154/bnr.510 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter			
Tilgang 2021	64 955		
Avskrevet tidligere	-27 064		
Avskrevet i år	-21 651		
		16 240	
Vaskemaskin			
Tilgang 2011	32 188		
Avskrevet tidligere	-32 187		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2013	34 581		
Avskrevet tidligere	-34 580		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2018	75 000		
Avskrevet tidligere	-74 999		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 243</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-21 651</b>	

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjorte fordringer		2 079	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 079</b>	

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2017		-13 918 450	
Nedbetalt tidligere		2 611 826	
Nedbetalt i år		11 306 624	
			0
OBOS-Banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.			
Opprinnelig 2023		-15 152 069	
Opplåning 2023		-21 000 000	
			-36 152 069
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-36 152 069</b>

**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. Estimater 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.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt 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	OBOS-Banken	Første avdrag er 29/02-2024
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024</b>	
19, 21		300
1, 2, 3, 4, 20, 22		350
23, 24, 25, 26, 27, 28		350
31, 32, 33, 34, 37, 38		350
39, 40, 43, 44, 45, 46		350
49, 50, 51, 52, 55, 56		350
57, 58		350
5, 6, 7, 8, 9, 10		400
13, 14, 15, 16, 29, 30		400
35, 36, 41, 42, 47, 48		400
53, 54, 59, 60		400
11, 12, 17, 18		450

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -295 900

**SUM BORETTINNSKUDD -295 900**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -90 055

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -90 055**

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	295 900
Pantelån	36 152 069
<b>TOTALT</b>	<b>36 447 969</b>

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

Bygninger	4 614 857
Tomt	30 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 644 857</b>

**NOTE: 21**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**REGISTRERINGSBLANKETT**

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2024**

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6107 Selskapsnavn: Melkeplassen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Avstemning**

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Heidi Ambjørndalen er valgt.

For

Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Synne Valvik Yttri og Vigdis Grethe Wåg er valgt.

For

Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

For

Mot

**Sak 6 Uttak av vedlikeholdsfond**

Det kan tas ut kr 500 000 fra vedlikeholdsfondet for å bruke på gjenstående dreneringsarbeider.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Johan Alexander Wigsten

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Karina Aaland

Kerstin Velanders

Stian Elvik Pedersen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Hilde Grotnes Arnesen

Synne Valvik

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Styrets leder

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Styrets nestleder



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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



## Protokoll til årsmøte 2024 for Melkeplassen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951383783

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Heidi Ambjørndalen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

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:

Synne Valvik Yttri og Vigdis Grethe Wåg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

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: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Uttak av vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet er avsatt til vedlikehold og kan bare frigis ved vedtak på årsmøte. Styret instiller på at det kan tas ut kr 500 000 for bruk til utgifter ved gjenstående dreneringsarbeid ved Arne Abrahamsens vei 4 og Monrad Mjeldes vei 5.

Forslag til vedtak:

Det kan tas ut kr 500 000 fra vedlikeholdsfondet for å bruke på gjenstående dreneringsarbeider.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### 7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 vara styremedlemmer.

1 styremedlem Otto Simon Berge er ikke på valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Johan Alexander Wigsten (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Johan Alexander Wigsten

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stian Elvik Pedersen (25 stemmer)

Kerstin Velander (16 stemmer)

Karina Aaland (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Elvik Pedersen

Kerstin Velander

Karina Aaland

#### Varmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hilde Grotnes Arnesen (19 stemmer)

Synne Valvik (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde Grotnes Arnesen

Synne Valvik

### 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:

Styrets leder (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Styrets leder

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Styrets nestleder (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Styrets nestleder

Protokollen er signert av:

Møtelder - Heidi Ambjørndalen /s/

Prorokollvitne - Synne Valvik Yttri /s/

Protokollvitne - Vigdis Grethe Wåg /s/

### Melkeplassen borettslag

#### HUSORDENSREGLER

##### 1. Hensikt med felles ordensregler

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

Ved husbråk kontaktes politiet!

##### 2. Vask av fellesareal

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

##### 3. Nattero

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

##### 4. Fellesarealer

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

##### 5. Åpningstider vaskeri

De tre vaskeriene er til bruk for alle beboerne i borettslaget til disse tidene:

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

##### 6. Husdyrhold

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

##### 7. Bruksoverlating

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

##### 8. Altaner

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

##### 9. Parkering

Laget har ikke faste plasser. ”Førstemann-til-mølla”-prinsippet gjelder.

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

##### 10. Fasadeendring

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

Styret, april 2010

# Vedtekter

for Melkeklassen Borettslag org nr 951 383 783

tilknyttet Obos Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.april 1962, endret den, 3.mai 2004. endret den,12.april 2010, endret 27. april 2015.

Sist endret 29.09.2020 Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Melkeklassen 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 Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

#### **5. Vedlikehold**

##### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

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

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

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

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

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

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

##### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Rør, ventilator, 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som 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

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 eiendommens 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (3) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som **ikke** i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at **styret** sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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:

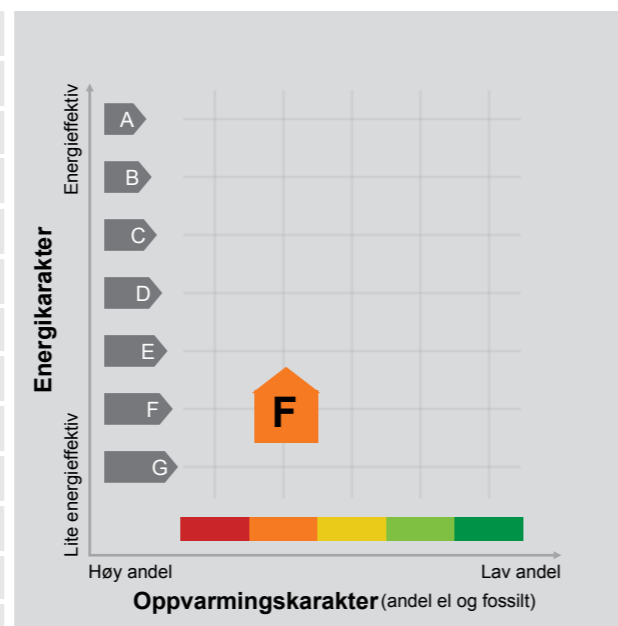
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **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	Arne Abrahamsens vei 4C
Postnummer	5161
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	154
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139632532
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	ce1ea735-e55c-47dc-9db2-b3a9b9d0e59c
Dato	30.06.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 10 309 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:

10 309 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> 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**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner** 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	58
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arne Abrahamsens vei 4C  
Postnummer: 5161  
Sted: LAKSEVÅG  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: H0102  
Dato: 30.06.2024 7:51:56  
Energimerkenummer: ce1ea735-e55c-47dc-9db2-b3a9b9d0e59c

Kommunennummer: 4601  
Gårdsnummer: 154  
Bruksnummer: 480  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 139632532

## 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: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 10: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 16: 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 17: 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. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 23: 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.

**Søknad om tillatelse til tiltak**  
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1  
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammertilatelse  
 Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd?  Ja  Nei

**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker** Tiltaksklasse SØK

Foreligger sentral godkjenning?  Ja  Nei



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?  Ja  Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr. 154	Bnr. 480,510,511 og 512	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune BERGEN
	Adresse Arne Abrahamsensvei 4a-c, 2a-c og Monrad Mjeldes vei 5a-d		Postnr. 5161	Poststed Laksevåg			

**Planlagt bruk/formål**

Bolig  Fritidsbolig  Garasje  Annet: Beskriv Modernisering av bad Bygn.typekode (jf. s. 2)

**Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)**

Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fassade		
	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg	
Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
Endring av bruks-enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
<input checked="" type="checkbox"/> Annet:	Beskriv Modernisering av bad og utskifting av vann og avløpsrør				

\*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)      \*\*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 4	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 1	<input type="checkbox"/>

**Erklæring og underskrift**

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

<b>Ansvarlig søker for tiltaket</b>		<b>Tiltakshaver</b>	
Foretak SansBygg AS	Org.nr. 989629018	Navn Melkeplassen Borettslag	
Adresse Brobekkveien 80		Adresse Arne Abrahamsensvei 2,4 og Monrad Mjeldes vei 5	
Postnr. 0582	Poststed OSLO	Postnr. 5165	Poststed Laksevåg
Kontaktperson Roger Wågsand	Telefon 90415000	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer 951 383 783
E-post roger@sansbygg.no		E-post melkeplassen@styrerrommet.no	Telefon (dagtid) 900 91 051
Dato 14.06.2023	Underskrift Roger Wågsand	Dato 14.06.2023	Underskrift Heidi Ambjørndalen
Gjentas med blokkbokstaver ROGER WÅGSAND		Gjentas med blokkbokstaver HEIDI AMBJØRNDALEN	

**Fakturaadresse**

Navn Melkeplassen Borettslag

Adresse OBOS eiendomforvaltning AS, postboks 6666 st. Olavsplass

Postnr. 0129 Poststed OSLO

Eventuelt organisasjonsnummer 951 383 783

Bygningstypekoder		
<b>BOLIG</b>		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<b>Enebolig</b> 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus  <b>Tomannsbolig</b> 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt  <b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b> 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	<b>Store boligbygg</b> 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer  <b>Bygning for bofellesskap</b> 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	<b>Fritidsbolig</b> 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig  <b>Koie, seterhus og lignende</b> 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle  <b>Garasje og uthus til bolig</b> 181 Garasje, uthus, annekst til bolig 182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig  <b>Annen boligbygning</b> 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
<b>ANNET</b>		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<b>INDUSTRI OG LAGER</b> <b>Industribygning</b> 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning*  <b>Energiforsyningsbygning</b> 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning*  <b>Lagerbygning</b> 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning*  <b>Fiskeri- og landbruksbygning</b> 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskaps hus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning*	<b>Garasje- og hangarbygning</b> 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning*  <b>Veg- og trafikktilsynsbygning</b> 441 Trafikktilsynsbygning* 449 Annen veg- og biltilsynsbygning*  <b>HOTELL OG RESTAURANT</b> <b>Hotellbygning</b> 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning*  <b>Bygning for overnatting</b> 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/uteleiehytte 529 Annen bygning for overnatting*  <b>Restaurantbygning</b> 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentral kjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning*	<b>Idrettsbygning</b> 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning*  <b>Kulturhus</b> 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus*  <b>Bygning for religiøse aktiviteter</b> 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter*
<b>KONTOR OG FORRETNING</b> <b>Kontorbygning</b> 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning*  <b>Forretningsbygning</b> 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning* 330 Messe- og kongressbygning	<b>KULTUR OG UNDERVISNING</b> <b>Skolebygning</b> 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning*  <b>Universitets-, høyskole og forskningsbygning</b> 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning*	<b>HELSE</b> <b>Sykehus</b> 719 Sykehus*  <b>Sykehjem</b> 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem*  <b>Primærhelsebygning</b> 731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning*
<b>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</b> <b>Ekspedisjonsbygning, terminal</b> 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning*  <b>Telekommunikasjonsbygning</b> 429 Telekommunikasjonsbygning	<b>Museums- og biblioteksbygning</b> 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning*	<b>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</b> <b>Fengselsbygning</b> 819 Fengselsbygning*  <b>Beredskapsbygning</b> 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning* 830 Monument 840 Offentlig toalett
	*) eller bygning som har nær tilknytning til flere slike bygninger	



7694302

6107/56

18.03.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.24.

**Boligselskap:** 6107 Melkeplassen Borettslag  
**Organisasjonsnr:** 951.383.783  
**Andelseier:** Elisabeth Gaupås  
**Leieobjektnr:** 56  
**Adresse:** Arne Abrahamsens Vei 4 C, 5161 LAKSEVÅG  
**Andelsnummer:** 56  
**Borettsinnskudd:** kr 0,-  
**Hjemmeside:** <http://facebook side>

## Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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: Tryg Forsikring - polisenummer 6601877.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.
- Ta kontakt med styreleder for nærmere informasjon angående planlagt rehabiliteringsprosjekt av blant annet rør, benytt [melkeplassen@styrommet.no](mailto:melkeplassen@styrommet.no)
- Borrettslaget er i gang med utskifting av rør, rehabilitering av bad, drenering og boring av energibrønner. Dette skal finansieres med låneopptak som vil påvirke felleskostnadene. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- felleskostnadene økes med 17 % fra 01.04.24

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98208151827 A		38.208.144,-	39 år 4 md.	12		Flyt	5,60%

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:

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 5.870,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.023,-
Vedlikeholdsfond	102,-
Strøm elbil	250,-
Dugnad	50,-
Tv-anlegg	445,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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
	624,-	13.140,-	23.400,-	580.171,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBBK03-98208151827	613.166,-	3.219,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 614.000, (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](mailto: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](mailto: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 ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Ambjørndalen Arne Abrahamsens Vei 2 C, 5161 LAKSEVÅG, e-post: [heidi.ambjorndalen@dnb.no](mailto:heidi.ambjorndalen@dnb.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](mailto: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](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse 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.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper
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: \_\_\_\_\_



MELKEPLASSEN BORETTSLAG  
MONRAD MJELDES VEI 5  
5161 LAKSEVÅG

Arkiv 5210

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

FERDIGATTEST  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: MONRAD MJELDESVEI Eiendom: 0-0154-0511  
Byggherre : MELKEPLASSEN BORETTSLA Adr.: MONRAD MJELDES VEI 5  
Ansvarsh. : NIELSEN KENNETH Adr.:  
Arbeidets art: ALTANER Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

  
Helge Haugland  
Bygn.inspektør

Kopi: ansvarshavende

Løpe-nr. 1582.

## FERDIGATTEST

for eiendommen nr. "Arne Abrahamsensvei 4 a.b.c." Gnr. 54  
brnr. 512.

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

fra hr. Laksevåg Boliglag A/S approberte byggefretagende:  
et tre-etasjes våningshus

er lovlig.

Der er besiktiget 3 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen 2 elektr. vaskemaskiner, 1 elektr. kletørner. 4de etage komf. ovne

1ste etage " 6 " " 5te " " " "

2den " " 6 " " Loftet " " "

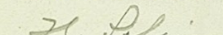
3dje " " 6 " " Desuten må følgende mangler rettes innen

1. måned fra d.d. : 1.) De to brannrører av type "B.60" må anskaffes. 2.) Ved vinduene utfor repoer må påsettes jernspiler. 3.) Ved åpning i branngevli på loft må anbringes en trapp. 4.) Rekkverk må oppsettes på forstøtningsmur. 5.) Husnummerskilt må påsettes.

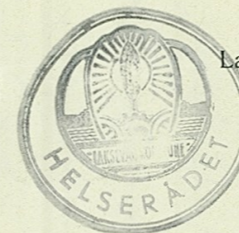
Laksevåg den 4. juli 1956

Bygningsseksjonen i Laksevåg

1.2.3.4./ AH.



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



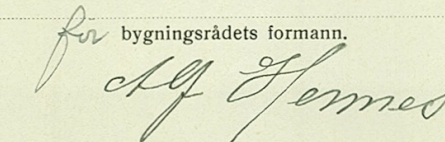
Laksevåg den 9. juli 1956

  
helserådets ordfører.

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

Laksevåg den 6. juli 1956

Laksevåg bygningsråd

for bygningsrådets formann.  






SANS BYGG AS  
Bygg 9ABrobekkveien 80  
0582 OSLO

Vår referanse: BYGG-2023/13988-8  
Saksbehandler: Arild Skurtveit  
Dato: 13.02.2024

**Glenn Magne Kristensen**

*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Melkeplassen  
Borettslag

C/O Obos Eiendomsforvaltning As  
Postboks 6666 St. Olavplass

0129 OSLO

## FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 154 Bnr 480  
Adresse : Arne Abrahamsens vei 4C  
Tiltakshaver : Melkeplassen Borettslag  
Tiltaket : Modernisering av bad og utskifting av vann- og avløpsrør

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.02.2023 og tillatelse datert 27.06.20232.

### VEDTAK

Det gis ferdigattest for

- Modernisering av eksisterende bad i 60 leiligheter. Borettslaget består av 3 blokker og 10 oppganger med 6 leiligheter i hver oppgang. –
  - Avløpsrør og vannrør skiftes ut, eksisterende overflater rives og gulv og vegger flislegges. Toaletter og øvrig sanitærutstyr byttes ut
  - Eksisterende planløsninger beholdes.
- Utskifting av soilrør/tappevannsrør.

jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

### GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

**Arild Skurtveit**

*Saksbehandler*

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Innboforsikring

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

### Flytteforsikring

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

### Uhell

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

### Skadeinsekter, mus og rotter

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

### Renteforsikring

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

### Når og hvor kjøpes

#### Boligkjøperpakke Leilighet?

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

### Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### Egenandel

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

### Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://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/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer  
4020 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4140 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](mailto: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](http://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](mailto: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](http://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.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

### 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 for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



BERGEN SENTRUM  
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

