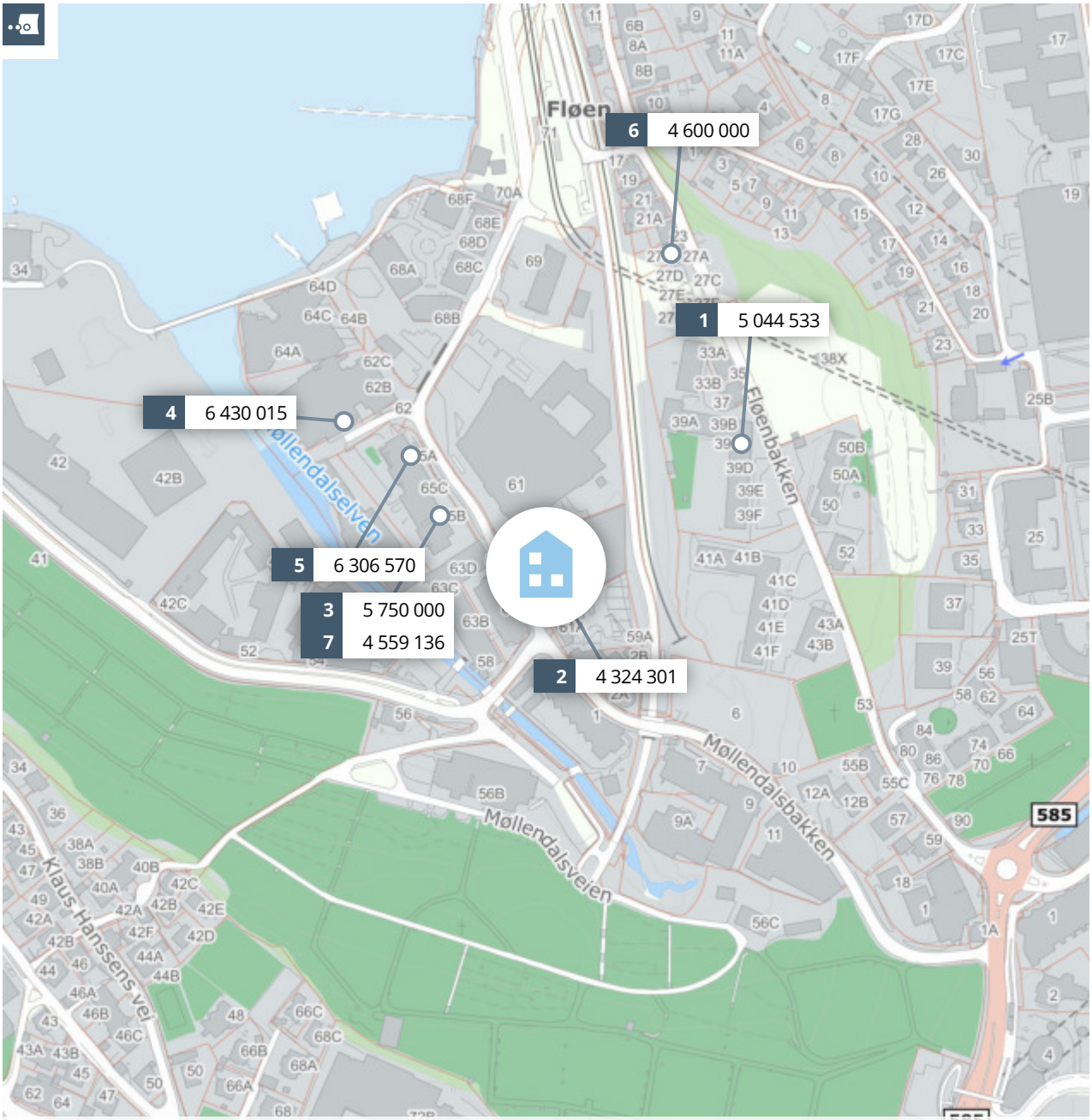
MØLLENDALSVEIEN 61B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MØLLENDALSVEIEN 61 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Møllendalsveien 61 B, 5009 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 163 BNR 16 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS MØLLENDAL

Verdivurdert til

4 250 000

108 221	4 358 221	65 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	4 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 213
Formue	19 380
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fløenbakken 39 C 73 m² 1953 1. etg 2 sov	15.05.2024	4 350 000	**4 900 000**	144 533	5 044 533	**69 103**
2 Møllendalsveien 61 B 47 m² 1958 6. etg 1 sov	25.03.2025	3 690 000	**4 250 000**	74 301	4 324 301	**92 006**
3 Møllendalsveien 65 B 72 m² 2006 3. etg 2 sov	25.04.2024	4 950 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**79 861**
4 Møllendalsveien 62 D 62 m² 2016 3. etg 2 sov	12.02.2025	5 490 000	**6 400 000**	30 015	6 430 015	**103 710**
5 Møllendalsveien 65 A 72 m² 2006 3. etg 2 sov	14.01.2025	5 500 000	**6 300 000**	6 570	6 306 570	**87 591**
6 Fløenbakken 25 76 m² 1896 3. etg 2 sov	08.11.2024	4 890 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**60 526**
7 Møllendalsveien 65 B 60 m² 2006 3. etg 1 sov	08.01.2024	3 950 000	**4 550 000**	9 136	4 559 136	**75 986**

Leiligheten har meget god beliggenhet i Møllendal, et attraktivt boligfelt ved sjøkanten like ved sentrum. Området er attraktivt grunnet sine fredelige og maritime omgivelser i kombinasjon med kort vei til både by, sjø og fjell, samt alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud. Her får du i pose og sekk. Med bybanestopp like utenfor døren tar du deg enkelt til både sentrum og Flesland. Leiligheten ligger høyt og fritt i bygningens 5 etasje. Det er ingen like høye bygninger i nærheten, noe som sikrer at leiligheten er helt uten innsyn, noe som er sjelden vare i området. I tillegg får du fin utsikt mot Kronstad med Løvstakken på ene siden av leiligheten, samt Ulriken på andre siden. Fra ene soverommet er det utgang til balkong med sol fra ettermiddag til kveld. I tillegg er det bare et par etasjer opp til enorm felles takterrasse med sol fra den står opp til den går ned. Kort oppsummert en leilighet av de sjeldne! Leiligheten består av entré, stue, med delvis åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad og bod. Bygningen ble oppført i 1958, men ble renovert og delt inn i leiligheter i 2007. Da ble bad, elektrisk anlegg, røropplegg og alle overflater i leiligheten pusset opp slik at det nå er gjennomgående god standard med moderne overflater og kvaliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

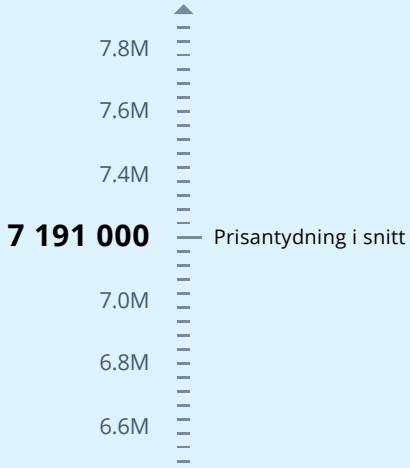


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.05.2020	12.06.2020	28.07.2020	3 290 000	3 475 000	177 287	3 652 287
07.11.2010	02.08.2011	17.08.2011	2 580 000	2 500 000	0	2 500 000
28.11.2007		28.11.2007	-	2 260 000	-	2 260 000

Leiligheter til salgs i MØLLENDAL grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

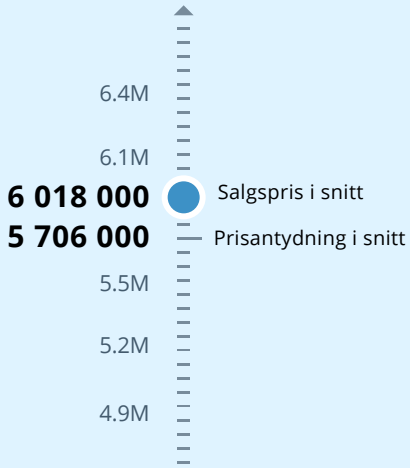


Annonsene har i snitt ligget ute i

41
dager

Leiligheter solgt i MØLLENDAL grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

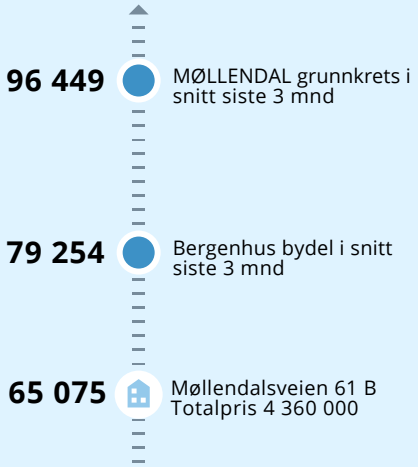


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 8.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Møllendalsveien 61 B
5009 Bergen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 71 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	0	0

Erik Abelsen
KOE Konsulting AS
ea@koekonsulting.no
99231782
Møllendalsveien 61 B
5009 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28937

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk på balkong har for store åpninger, det er fare for at barn eller dyr kan falle gjennom.
Åpning målt til ca 45cm.

Anbefalte tiltak

Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner og etablere tettere rekkverk i henhold til dagens krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdør er av eldre type og har slitasje, tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Vinduer fremstår primært i ok stand i henhold til alder, enkelte håndtak er noe tung å åpne.

Entre dør fremstår i ok stand med normal funksjon.

Anbefalte tiltak

Balkongdør anbefales at skiftes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble registrert retnings avvik mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i entre, lokale ujevnheter i stue.
Det er ikke behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
Tg2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utføre en utvidet el kontroll av leiligheten på grunn av manglende dokumentasjon og alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er over 20 år og plutselige avvik kan forekomme.
Berederen fungerer slik den er i dag.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 8 mm fall 80cm fra sluk.
- 8 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Avvik:
-Fall mot sluk er for lite i henhold til krav, krav er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 8mm.
-Flisefuger er slitt og har riss/sprekker.

HELHETSVURDERING
Badet har noe slitasje og det er målt lite fall. Badet fungerer ellers med disse avvikene, rest levetid er usikker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2025

Rapportdato
1.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bård Fridtjof Nome**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Oda Nome**

Navn: **Hege Elsebutangen Nome**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Abelsen**
Telefon: **99231782**
Firma: **KOE Konsulting AS**
Epost: **ea@koekonsulting.no**
Adresse: **Mjeldheimsmyra 10, 5261 INDRE ARNA**

Om bygningssakkyndig:

KOE Konsulting ble stiftet i 2024 og består av Kristoffer Sæle og Erik Abelsen.
Erik Abelsen er daglig leder og vi tilbyr tjenester innen:

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon takst.
- Rådgivning.

Erik Abelsen ble utdannet tømrer i 2013 og tok byggmester papirer i 2018 hos folkeuniversitetet i Haugesund. I 2022 fullførte han utdannelse som takstingeniør hos NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Med flere års erfaring innen tømrer arbeid og byggeleder, kan KOE Konsulting AS tilby en grundig byggteknisk vurdering for både private og profesjonelle aktører.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten kun følger minste krav til avhendingsloven.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Møllendalsveien 61 B, 5009 Bergen**

Kommunenr: **4601**
Gårdsnr: **163**
Bruksnr: **16**
Festenr:
Seksjonsnr: **40**
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1958** - Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
OBJEKT
4-roms selveierleilighet.

Beliggende i 5.Etasje.
Leiligheten har tilhørende ekstern bod i 2.Etasje.
Leiligheten fremstår i ok stand i henhold til alder.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av betong konstruksjoner.
Utvendig fasade er pusset og malt.

Takkonstruksjon
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Entre, 4,9 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 4,7 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights og varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og oppplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.

Stue/kjøkken, 29 kvm.
Fliser og parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet er fra IKEA og har slette fronter med laminert benkeplate med nedfelt vask av kompositt.
Det er av intregrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Bod, 2,9 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 6,8 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 7,3 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 3, 8,5 kvm.
3-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Fliser og parket i entre stue og kjøkken fra 2019 med gulvvarme

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Det er gulvvarme på bad, entre og stue/kjøkken.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
200 liters varmtvannstank fra 2004.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	67	67	0	0	5
2. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**71**	**67**	**4**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	67	64	3	-Entre, 4,9 kvm. -Bad, 4,7 kvm. -Stue/kjøkken, 29 kvm. -Soverom, 6,8 kvm. -Soverom 2, 7,3 kvm. -Soverom 3, 8,5 kvm.	-Bod, 2,9 kvm.
Totalt m²	**67**	**64**	**3**		

Kommentar til arealberegning

5.Etasje 66,9kvm.
Rominndeling (netto romareal):
-Entre, 4,9 kvm.
-Bad, 4,7 kvm.
-Stue/kjøkken, 29 kvm.
-Bod, 2,9 kvm.
-Soverom, 6,8 kvm.
-Soverom 2, 7,3 kvm.
-Soverom 3, 8,5 kvm.

Balkong, 5 kvm.

2.Etasje
Eksternt areal:
-Bod, 4 kvm.

Takhøyde i stue målt til 2,9m på høyeste punkt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utgang fra soverom til balkong på 5 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takoverbygg ved balkong er skiftet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverk på balkong har for store åpninger, det er fare for at barn eller dyr kan falle gjennom. Åpning målt til ca 45cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner og etablere tettere rekkverk i henhold til dagens krav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmer fra 2004. Entredør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db). Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass fra 1982. Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler: - Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år. - Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. - Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Balkongdør er av eldre type og har slitasje, tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Vinduer fremstår primært i ok stand i henhold til alder, enkelte håndtak er noe tung å åpne.

Entre dør fremstår i ok stand med normal funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør anbefales at skiftes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille er antatt av betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det ble registrert retnings avvik mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i entre, lokale ujevnheter i stue.
Det er ikke behov for tiltak.

6.4 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

Stue/kjøkken, 29 kvm.

Fliser og parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet er fra IKEA og har slette fronter med laminert benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Det er av intregrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Ovn og platetopp på kjøkken 2023.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk via kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

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

Tegninger er ikke motatt og er ikke kontrollert.

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ved renovering/seksjonering av leilighet i ca 2005.

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**

Ingen synlige avvik registrert ved befaring.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Vannrør av rør i rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Vannledninger er trolig fra seksjoneringstidspunkt, ca 2005.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det ble ikke registrert synlige avvik knyttet til vannledninger.

MRK:
Stoppekran har ikke hendel og kan kun åpnes/stenges ved bruk at egnet nøkkel eller flatt skrujern.
Det ble registrert drypp fra kjøkkenvask, trolig en pakning som må byttes, eier informerer om at pakning blir skiftet før salg.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.

Kurser:
40 ampere 1stk (jordefeilbryter).
20 ampere 1 stk.
16 ampere 9 stk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble renovert i ca 2005 ved seksjonering/renovering av leiligheten.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
Tg2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og utføre en utvidet el kontroll av leiligheten på grunn av manglende dokumentasjon og alder.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Bereder er over 20 år og plutselige avvik kan forekomme.
Berederen fungerer slik den er i dag.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra bad og ventilator, ellers naturlig ventilering.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

Mrk:
Ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav, men gjeldene krav ved byggeår.

6.11 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad, 4,7 kvm.

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights og varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og oppplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er antatt fra ca 2005.

Ny baderomsinnredning fra 2019 (hentet fra tidligere salgsoppgave).
Nytt toalett fra 2021 (hentet fra tidligere salgsoppgave).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 8 mm fall 80cm fra sluk.
- 8 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Avvik:
-Fall mot sluk er for lite i henhold til krav, krav er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 8mm.
-Flisefuger er slitt og har riss/sprekker.

HELHETSVURDERING
Badet har noe slitasje og det er målt lite fall. Badet fungerer ellers med disse avvikene, rest levetid er usikker.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Overflater er kontrollert, det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er avtrekk via mekanisk vifte i rommet, til luft via spalte under dør.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilhørende rom, det ble ikke registrert tegn til synlige avvik, vekt% målt til under 6%. Konstruksjon er av stålstender og gips, fuktmåling med pigger i gips gir ikke nøyaktige resultater, men er likevel en indikator. Det ble heller ikke registrert tegn til synlige skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Oppvarming via elektrisitet. -Det er gulvvarme på bad, entre og stue/kjøkken. -Panelovn på vegg.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250166

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bård Fridtjof Nome	Hege Elsebutangen Nome

Gateadresse
Møllendalsveien 61B

Poststed	Postnr
Bergen	5009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6362723

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250166

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av toalett i 2020
Arbeid utført av	Bergen og omegn Rørservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet hadde gjennomgang av alle rør og avløp i perioden 2018-23
Arbeid utført av	I regi av sameiet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vann inn i kjeller vinter 2025, holder på med utbedring i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 74250166

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250166

Tilleggskommentar

Boligens bygningsmasse er forsikret av sameiet og dekkes av husleie. Det foretas årlig kontroll av brannvarslingsanlegget i regi av sameiet, også dekket av husleie. Vaktmester er dekket av husleie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250166

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Nome	b5a657d2c385652b47e1d5 35646455d45b2699e1	02.04.2025 07:02:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Elsebutangen Nome	d622edc02faebba2fe58c9b 5a5d0c036ae683911	02.04.2025 08:40:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250166

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER

VEDTEKTER

For

SAMEIET MØLLENDALSVEIEN 61 B

(org. nr. 991 073 795)



Vedtektene ble vedtatt på sameiermøte 10.02.2007 og 14.05.2007 i forbindelse med opprettelsen av sameiet. De er endret på årsmøtet 18.03.2013 10.03.2014, 10.06.2016, 19.04.2018, og 05.06.2019

Index

§ 1.0 Navn, opprettelse og formål……..……..……..……..... S. 4
§ 1.1 Formål ....……..…..…..... S. 4
§ 1.2 Hva sameiet omfatter...……..……..... S. 4

§ 2.0 Fysisk og rettslig råderett……...…….... S. 4
§ 2.1 Fysisk råderett…….....……..……..……..…… S. 4
§ 2.2 Rettslig råderett…….……...……..…..……..... S. 5
§ 2.3 Rettslig råderett over parkeringsplasser (Sameiets fellesareal)..…….....….... S. 5

§ 3.0 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet……..... S. 5
§ 3.1 Rett til bruk…….……..……..……..... S. 5
§ 3.1(1) Enerett og bruk av fellesareal..……..……..……..…….... S. 6
§ 3.1(2) Begrensinger av bruk..……..……..……..... S. 7
§ 3.1.(3) Formål: Bolig/ Næring……...……..……..……..…….... S. 7
§ 3.1.(4) Begrensinger på arbeid som berører fellesareal……..…….... S. 7
§ 3.1.(5) Konsekvenser ved de og re-montering av installasjoner/utstyr fra seksjonseiere på fellesareal...…….……..... S. 7

§ 3.2 Husordensregler…….....……..……..……..... S. 7

§ 3.3 Ladepunkt for el-bil o.l…..……...……..……..... S. 7
§ 3.3(1) Anlegning av ladepunkt……..……...……..……..... S. 7
§ 3.3(2) Kostnader ved anlegning av ladepunkt……..……..…..... S. 7
§ 3.3(3) Begrensninger for lading av el-bil o.l i sameiet……...…..……..... S. 7

§ 3.4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne …….…..... S. 7

§ 4.0 Vedlikehold - sameiets(styrets) og seksjonseierens vedlikeholdsplikt ……..... S. 8
§ 4.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt……..……..……..... S. 8
§ 4.1(1) Vedlikehold av bruksenhet…….....…….……..... S. 8
§ 4.1(A-I) Vedlikeholdsplikt, tilleggsdeler ……...……..…..... S. 8
§ 4.1(2-10) Vedlikeholdsplikt presisering med unntak …..... S. 9

§ 4.2 Sameiets(Styrets) vedlikeholdsplikt……..……..... S. 10
§ 4.2(1) Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal……...…..……..... S. 10
§ 4.2(2) Vedlikehold av felles installasjoner……...…..…..……..... S. 11
§ 4.2(3) Vedlikehold av ytterdører, tak og bærende konstruksjoner..……..... S. 11
§ 4.2(4) Vedlikehold av felles-installasjoner i seksjoner. Seksjonseiers plikt til å gi sameiet adkomst ……..…..…..... S. 11
§ 4.2(5) Sameiets ansvar for-og erstatningsansvars ved forsømt vedlikeholdsplikt S. 11

§ 4.3 Sameiets bygg forsikring og benyttelse av denne (1-2)……..…..... S. 11

§ 5.0 Felleskostnader, avsetning av penger til fremtidig vedlikehold, pantesikkerhet og heftelsesform…..……..... S. 12
§ 5.1 Felleskostnader……..…….. S. 12
§ 5.1(1) Fordeling av felleskostnadene……...……...…..…….. S. 12
§ 5.1(2) Kostnader vedrørende garasjeanlegg……...……...……... S. 12

§ 5.2 Betaling av felleskostnadene……..... S. 12

§ 5.3 Avsetning av midler til fremtidig, og eller nødvendig vedlikehold..... S. 12

§ 5.4 Panterett for sameiernes forpliktelse..... S. 12

§ 5.5 Heftelseform..... S. 13

§ 6.0 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold..... S. 13
§ 6.1 Mislighold…….……..…… S. 13
§ 6.1 Pålegg om salg….…….……..… S. 13
§ 6.1 Fravikelse..……..… S. 13

§ 7.0 Styret og dets vedtak..... S. 13
§ 7.1 (1-3) Styret – Sammensetning…..……..… S. 13
§ 7.2 (1-3) Styrets oppgaver…..... S. 14
§ 7.3 Styrets vedtak……..…..... S. 14
§ 7.4 Inhabilitet……..... S. 14
§ 7.5 Representasjon og fullmakt……..... S. 14

§ 8.0 Årsmøtet..... S. 14
§ 8.1 Myndighet…….……..…… S. 14
§ 8.2 Tidspunkt for årsmøtet (1-2)……..……...…….… S. 15
§ 8.3 Innkalling til årsmøtet (1-5)..……..… S. 15
§ 8.4 Saker som skal behandles på årsmøtet (1-3)...……..…….…….. S. 15
§ 8.5 Møteledelse og protokoll.…….……..…… S. 16
§ 8.6 Stemmerett og fullmakt (1-2)…….……...……..… S. 16
§ 8.7 Vedtak på årsmøtet (1, 2 A-G)…….……..…… S. 16
§ 8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (1-2)…..……..… S. 17
§ 8.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne (A-D)...……... S. 17
§ 8.10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder (A-C……. S. 17
§ 8.11 Inhabilitet (A-D)…….…… S. 18
§ 8.12 Mindretallsvern……..……... S. 18

§ 9.0 Forholdet til eierseksjonsloven..... S. 18

§ 1.0 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er: Sameiet Møllendalsveien 61 B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. februar 2007.

§ 1.1 Formål

Formålet med sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av felles byggningsmasse, fellesanlegg og fellesareal. (Det som av eierseksjonsloven eller vedtektene ikke faller innunder hver enkelt seksjon.)

§ 1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 47 seksjoner, seksjon 1 – 2 og 4 – 48, på eiendommen
gnr. 163, bnr. 16 i Bergen kommune.

Det er 46 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Totalt 47 seksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter(Seksjoner) er fellesareal.

§ 2.0 Fysisk og rettslig råderett

§ 2.1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å benytte av sameiets fellesareal til det de er ment for eller til vanlig brukt til. Hver seksjoneier har et medansvar og plikter å legge til rette for at vaktmestertjenester, bosshandtering og renhold fungerer etter de lover og regler som er lovpålagt, og ellers vedtatt i sameiets vedtekter og husordensregler. Det er eier av hver enkelt seksjon som har dette ansvaret, også når en seksjonen er leid ut. Dette må da informeres om, og følges opp av eier, med tanke på den som leier.

§ 2.2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal til enhver tid underrettes skriftlig om alle leieforhold, og godkjenne samt underrettes om alle overdragelser. Ved overdragelser skal altså styret og sameiets forretningsfører underrettes. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 2.3 Rettslig råderett over parkeringsplasser (Sameiets fellesareal)

Etter at Nordisk Eiendom II AS har anlagt underjordisk garasjeanlegg på tomten, skal bruksretten til minst 46 parkeringsplasser tilbys eierne/leietakerne i Sameiet Møllendalsveien 61 B for salg eller leie. Dette betyr at hver seksjon til enhver tid har adgang til en parkeringsplass. Det skal søkes om fradeling av tomt stor 793 m^2 hvor etter det aktuelle garasjeanlegg er tenkt lagt underjordisk under de to eiendommer, og da ved ombygging av eksisterende anlegg lagt i flere plan dersom dette er nødvendig for å oppnå et nødvendig antall parkeringsplasser for brukerne av de to eiendommer.

Ved salg av fradelt tomt har Nordisk Eiendom II AS stilt som vilkår at kjøperen har plikt til å medvirke til at garasjeanlegget blir bygget (eventuelt ombygget) slik at totalt 46 parkeringsplasser blir tilbudt seksjonseierene/leietakerne i Sameiet Møllendalsveien 61 B for salg eller leie – i tillegg til de parkeringsplasser som skal etableres for brukerne av nybygg som reises på den fradelte tomt.

Tilbudet om 46 parkeringsplasser for Sameiet Møllendalsveien 61 B vil deretter ha følgende innhold:

Garasjeanlegget skal være fellesareal og bruksretten til garasjeanlegget skal ligge hos eier av seksjon nr. 1 så lenge loven tillater det, jf. Eierseksjonsloven § 25, sjette, hvilket presiseres til

30 år regnet fra, 01.01.2018 jf. eierseksjonsloven § 67 niende ledd. Dette er fastsatt i tinglyst erklæring av 28.06.2006 og tinglyst re-seksjonering av eiendommen 13.02.2007.

Eier av seksjon nr. 1 skal forestå vedlikehold og utgifter som faller på garasjeanlegget, herunder også sprinkleranlegget til garasjen, men samtidig kunne betinge seg leie for garasjeplassene. Alternativt kan eier av seksjon 1, eventuelt næringsseksjonen for garasjeanlegg, bestemme at bruksretten til parkeringsplassene skal kunne selges til seksjonshaverne.

Eier av seksjon nr. 1 har plikt til å tilby seksjonseierne/leietakerne i Sameiet 61 B et antall parkeringsplasser som sammen med de parkeringsplasser som tilbys utleiet av eier til fradelt tomt. Dette vil utgjøre 46 parkeringsplasser slik at hver seksjon har adgang til en parkeringsplass.

Ved opphør av eneretten for eier av seksjon nr. 1, skal bruksretten til eiendommens parkeringsplasser fordeles i sameiet i samsvar med sameiebrøk. Den bruksrett til parkeringsplasser som etter dette faller på eier av seksjon nr. 1, har eier av seksjon nr. 1 plikt til å utøve slik at boligseksjonene fortsatt tilbys 46 parkeringsplasser og gis tilgang til hver sin parkeringsplass og da ved leie av parkeringsplasser som iht. sameiebrøk faller på seksjon nr. 1, så langt eierseksjonsloven tillater en slik ordning.

Både ved utleie av garasjeplass og ved salg av garasjeplass skal dette skje til gjeldende markedspris.

§ 3.0 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

§ 3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, samt til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ei heller må fellesarealene benyttes slik at evakuering i en nødsituasjon blir vanskelig eller forhindres av gjenstander eller andre ting som er hensatt/oppført der. Se vedtektenes § 3.1.(4).

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, bolig eller næring.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeid som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder både innvendige og utvendige fellesarealer som f.eks fellesgangene, takterassen, bakplassen eller den utvendige fasaden. Dette omfatter f.eks. Oppsetting av skap eller hensetning av materialer innvendig som sperrer eller er til hinder for ferdsel i gangene, installasjoner på fellesarealer/fasade, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon som installasjonen tilhører.

§ 3.2 Husordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

§3.3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

(3) Lading av El/hybrid biler skal ikke forekomme via stikkontakter i garasjeanlegget eller noen annen plass utvendig eller innvendig i sameiet. Lading av El/hybrid biler skal kun forekomme i godkjente ladere. Sameiet har to godkjente ladere oppført i garasjens 2 plan. Disse disponeres imidlertid ikke av sameiet, men av næringsseksjonen/utleier av seksjon nr.1.

§ 3.4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

§ 4.0 Vedlikehold - sameiets(styrets) og seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

§ 4.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
-NB! Beboerne plikter å holde boligen oppvarmet når det er fare for frost.

Innvendige bygningsmessige endringer (F.eks riving/flytting av vegger, oppsetning av lettvegger og eller flytting av kjøkken/baderom) og installeringer bør fremlegges for styret slik at sameiet er informert. Dette gjelder også endringer på kjøkken eller baderom. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i fellesanlegg, (f.eks.Brannvarslingaanlegg, felles elektriske ledninger, vann, avløp og ventilasjon m.m) Ei heller i bærende konstruksjoner. Dette er til enhver tid seksjonseiers ansvar å overholde. Viser også til vedtektenes § 4-1.(9).

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar.

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar vasker og ventilasjons hette på kjøkken o.l. Sameiet, utenom næringsseksjon, har et felles ventilasjonsanlegg(avtrekksanlegg) det er derfor viktig at seksjonseierene ikke installerer kjøkkenvifter meg egne motorer i hver leilighet.

c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat. Hver seksjonseier plikter å ha minimum et 6kg. Brannslukningsapparat tilgjengelig i leiligheten/seksjonen. Seksjonseier plikter å påse at dette kravet oppfylles ved eventuell utleie. Apparatet bør vendes minst 180* én gang pr. Kvartal for å forhindre at pulver/skummet klumper seg.

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer.

e) Listverk, skillevegger, tapet.

f) Gulvbelegg/parkett, varmekabler, membran og sluk.

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater./ Gips plater som ikke er en del av den bærende konstruksjonen.

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
Herunder inntak og utløpsrør. Med første hovedsikring eller inntakssikring menes det fra hvert enkelt sikringsskap/ VVS skap(på bad) i hver enkelt seksjon. Med utløpsrør menes det fra sluk i hver enkelt seksjon/leilighet og helt ut til det felles forgreningsnettet, her unntatt rør som befinner seg i bærende konstruksjon. Her kommer det an på hvor en eventuell propp/ fortetning befinner seg når en skal avgjøre om eventuelt arbeid bekostes sameiet eller den enkelte seksjonseier.

i) Vinduer og ytterdører med karm, herunder justering av disse.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Da særlig i rør som er tilgjengelig for den enkelte seksjonseier. F.eks. i VVS skap, rør under baderomsskap/kjøkkenskap, fra vegg til varmtvannsbereder, toalett, dusj/badekar, vaskemaskin, oppvaskmaskin samt vask.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftninger av sluk og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til det felles forgreningsnettet, her unntatt rør som befinner seg i bærende konstruksjon. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, gipsplater i vegger og tak er ikke regnet som bærende konstruksjon.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av brukerfeil, forsømt ettersyn og eller vedlikehold uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i leiligheten eller på fellesområdet, som sameiet er ansvarlig for å utbedre, eller som må utbedres umiddelbart (f.eks. Vannskader) plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Ved andre skader som oppdages på boligen , er beboerne pliktige til å sende melding om det innen rimelig tid. Enhver beboer pliktes for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameie som følge av skade som nevnt over. Er beboeren ikke selv skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.
Skal sameiets bygg forsikring benyttes må styret kontaktes. For informasjon om sameiets bygg forsikring se vedtektenes § 4.3.

(8) Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at skade på andre bruksenheter og fellesareal unngås. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner, utskiftning, og tilbakeføring i henhold til disse bestemmelsene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) Seksjonseiere som gjør ulovlige endringer på eller setter felles installasjoner som er anlagt innenfor hver enkelt seksjon(f.eks.Brannvarslinganlegg, ventilasjon, felles elektriske ledninger, felles vann og avløpsledninger m.m). ut av spill/sin funksjon. Eller på annen måte forringer det som er spesifisert i vedtakenes §4-2. Vil måtte svare for kostnadene for å få dette tilbakeført/istandsatt. Er man i tvil om endringen kan være innenfor sameiets vedlikeholdsplikt, er søknadspliktig m.m. Kan styret kontaktes.

§ 4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, som rør, ledninger, kanaler, felles varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, men ikke ventilasjonshette. og brannvarslingsanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlige ulemper for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også f.eks. utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende innetak og bærende veggkonstruksjoner samt, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendige ulemper for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 4.3 Sameiets bygg forsikring og benyttelse av denne

Alle forsikringssaker skal meldes til styret som vil ta saken videre med forsikringsselskapet, dette da det er sameiet som er forsikringstager, ikke den enkelte seksjonseier.
All dialog skal med forsikringsselskapet skal opprettes av sameiet(styret). Sameiet og seksjonseier holdes deretter orientert av forsikringsselskapet.

Dersom skaden skyldes uaktsomhet eller forsømt vedlikehold på seksjonseiers side(For eks. Propp i avløpsrør/oppstaking av rør. Skade på vannrør(f.eks frost), brannsierene pga. Maling på komponenten m.m) så kan styret kreve egenandelen dekket av seksjonseier.
Dersom utbredelsen av eventuell skade faller under sameiets egenandel når det kommer til forsikringen vil styret og den sameieren det gjelder sammen gå i dialog med BOB og, eller forsikringsselskapet, om hvordan man best løser dette, det er ikke alltid det er gunstig å melde småskader inn til forsikringsselskapet grunnet forhøyet premie.

(1) Like saker behandles likt, hver forsikringssak behandles individuelt.

(2) Styret gjør en individuell vurdering for hver enkelt sak som vurderes som en forsikringssak, her blir det blant annet vurdert hvem egenandelen tilfaller. Styret går alltid i dialog med BOB angående forsikringssaker, juridisk avklaring for ansvar m.m

§ 5.0 Felleskostnader, avsetning av penger til fremtidig vedlikehold, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 5.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet/seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet/seksjon eller etter forbruk.

(2) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av seksjon nr. 1 (næringsseksjonen):

- Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg

§ 5.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidige vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 5.3 Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

Det blir for sameiet opprettet en egen konto til avsetning av midler, årlig til fremtidig, og eller nødvendig vedlikehold. Dette er avsetninger til vedlikeholdskostnader i henhold til vedtektenes § 4.2. Avsetningen til denne kontoen vurderes, og vedtas årlig av styret ved et ordinært styrevedtak. Avsetningen til kontoen begrenses likevel oppad til 10% av de til en hver tid gjeldende årlige inntekter sameiet har i form av budsjettert og eller innbetalt A-kontobeløp/husleie. Det blir ikke satt noe tak for hvor mye som kan spares. Oppsparte midler vil kunne benyttes til det som under vedtektenes § 4.2 defineres som nødvendig vedlikehold, og eller fremtidig vedlikehold.

§ 5.4 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp

som for hver bruksenhet svarer til to ganger (2G) folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5.5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser heftes den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6.0. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

§ 6.1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Ved mislighold regnes blant annet manglende betaling av a-kontobeløp/felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 6.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 6.3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7.0 Styret og dets vedtak

§ 7.1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Én til to varamedlemmer kan også velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

§ 7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. To styremedlemmer eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

§ 7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 7.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv, eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.5 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§ 8.0 Årsmøtet

§ 8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 8.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8.3 Innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(4) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(5) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-3 (1). Innmeldte krav kan kun avvises av styret dersom særskilte grunner taler for dette.

§ 8.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

1) Behandle, og eventuelt godkjenne, styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.

2) Velge styremedlemmer.

3) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

§ 8.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

§ 8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

§ 8.7 Vedtak på årsmøtet

1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 andre ledd, andre punkt.

g) Endring av vedtektene.

§ 8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 8.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet

c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen av kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 8.10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.

b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.

c) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 8.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.

b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.

c) Et søksmål mot andre, eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 8.12 Mindretallsvern

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

§ 9.0 Forholdet til eierseksjonsloven

Så fremt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Sameiet Møllendalsveien 61 B



Opprinnelig godkjent og vedtatt på sameiermøte, Bergen 18. desember 2006 for Sameiet Møllendalsveien 61B.

Revidert på årsmøtet: 19.04.2018, 05.06.2019

Velkommen til sameiet Møllendalsveien 61B nedenfor følger sameiets vedtatte husordensregler. Disse skal etterkommes av alle som ferdes og oppholder seg i sameiet Møllendalsveien 61B, dette inkluderer, eiere, beboere besøkende. Selv om vi alle er voksene mennesker er det viktig med noen regler for å sikre ro og orden, et godt bomiljø samt naboskap. Vi må alle ta hensyn til hverandre, det er 46 leiligheter samt 1 næringsseksjon i sameiet og derav oppimot 100 personer boende i bygget.

Index

Del I: Ordensreglement

§ 1 Om husordensreglene ansvar og plikter……..……..……..…..…..... S. 3

§ 1.1 Henvendelser om husorden til styret....……..……..…..…..... S. 3

§ 2 Ansvar for sikkerhet, låsebestemmelser...……..……..…..…..... S. 3

§ 3 Hensyntaking til naboer/ Generelle bestemmelser som angår fellesareal..…….…..... S. 3

§ 4 Om husdyrhold, søknad til styret……..……..…..…..... S. 4

§ 5 Om mer utførlige husordensregler som kan gis av styret....……..……..... S. 4

§ 6 Om erstatningsansvar ved skader på eiendommen…...…..……..…..…..... S. 4

§ 7 Om Råderett og informeringsplikt til sameiet styre ved overdragelser……..... S. 4

Del II: Konsekvenser av brudd på ordensreglement

§ 8 Om husordensreglene ansvar og plikter……..……..…..…..... S. 4

Seksjonseierne orienteres også om følgende sanksjoner som fremgår av lov om eierseksjoner kap. IV:

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser…...……..……..…..…..... S. 5

§ 10 Pålegg om salg…….....……..……..…..…..... S. 5

§ 11 Fravikelse……..……...……..…..…..... S. 5

Del III: Styrets beslutningsmyndighet

§ 12 Endring av ordensreglene……..……..……..…..…..... S. 6

§ 13 Årsmøtets myndighet……..……..……..…..... S. 6

I. Ordensregler:

§ 1

Alle som oppholder seg eller bor i sameiet skal bidra til ro og orden, og følge dette reglementet og oppfølgninger fra styret. Den enkelte beboer er ansvarlig for å etterleve husordensreglene, og sørge for at andre husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere, og ellers de som gis adgang/tilgang til huset/leiligheten gjøres kjent med, samt overholder dem.

Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. **Ved utleie vil seksjonseier bli identifisert med leietaker.** Alle plikter å behandle boligen og eiendommen med utilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med god skikk og bruk.

§ 1.1

Henvendelser om husorden henvendes til styret pr e-post:
styret.mollendalsveien61b@hotmail.com

§ 2

Gatedøren(hovedinngangen), døren til garasjen, døren til bakplassen, nødutgang(e)r, døren til boss samt sykkelrommet og boder i 2 etg. skal til alle tider være lukket og låst.

§ 3

Bruk av TV, radio og musikkanlegg samt eventuelt arbeid (f.eks. oppussing) må avpasses/tilpasses av hensyn til naboene.

- Røyking i heis og alle innvendige fellesareal er forbudt. Røyking i hver enkelt seksjon bør også unngås da røyken trekkes inn i ventilasjonsanlegget og dermed videre inn til naboene.
- **Det skal være ro i huset etter kl. 23.00.**
- Større arrangement på takterrassen skal godkjennes av styret. Søknad til styret må sendes til styret innen rimelig tid.
- **Det skal være ro på takterrassen etter klokken 23:00.**
- Seksjonseier må ikke lagre brannfarlige gjenstander i boden.
- Sykkelboden skal kun brukes til formålet.
- Søppel skal ikke mellomlagres på fellesarealene.
- Gjenstander skal ikke gjensettes i fellesarealene ved flytting.
- **Ved tette avløp skal en ikke bruke plumbo. Mudin kan brukes.**

- Sameiet har plast, papp og restavfalls handtering. Avfallet bør sorteres etter avfallsselskapets retningslinjer. Brannfarlig eller spesial avfall må ikke kastes her. Disse må leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon.

§ 4

Husdyrhold skal meldes til styret før anskaffelse. Beboere med husdyr pliktes å påse at husdyrholdet ikke er til sjenanse for andre beboere og er ansvarlige for at husdyrhold ikke medfører tilgrising av fellesrom eller eiendommens utearealer. Båndtvangsbestemmelser skal opprettholdes. Styret kan vedta forbud mot dyrehold i seksjonssameiet. Hvis det blir bestemt et forbud om husdyrhold, kan bruker av seksjonen kun holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5

Mer utførlige husordensregler kan gis vedrørende, trappevask, vask av fellesområder, snørydding og dugnad på fellesområder.

§ 6

Innen rammene som lovverket gir, pliktes beboerne å erstatte alle skader på eiendommen, enten den er selvforskyldt eller skyldes personer tilknyttet husstanden. Dette angår personer i eiers tjeneste, eventuelt leietakere eller andre personer som beboer har gitt adgang til eiendommen.

§ 7

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

Dersom det blir bestemt at erverver av en seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det fremkommer likevel av sameiets vedtekter §2.1 at styret skal informeres om alle overdragelser samt at det i samme paragraf og i husordensreglenes § 1 fremkommer at styret skal underrettes om utleie.

II. Konsekvenser av brudd på ordensreglementet

§ 8

Hvis beboer ikke rydder, vasker, fjerner boss, griseri eller lignende fra fellesareal etter å ha mottatt advarsel, må beboeren svare for kostnadene med å få det fjernet/vasket.

Seksjonseierne orienteres også om følgende sanksjoner som fremgår av lov om eierseksjoner kap IV:

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser

Ved mislighold ved innbetaling av månedlig a-kontobeløp/husleie har de andre sameierne panterett i vedkomm endes eierseksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning. Dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold med tilslutning fra de sameierne, det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Panterett får rettsvern etter vanlige regler. Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter § 12. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og §4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, samt om sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst, samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven I §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen kan det her også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Del III. Styrets beslutningsmyndighet

§ 12

Sameiet står fritt ved årsmøtet til å lage mer utførlige ordensregler.

§ 13. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

ÅRSBERETNING

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR DRIFTSÅRET 2023 I SAMEIET MØLLENDALSVEIEN 61 B

Dato: Tirsdag 16 April 2024 kl: 18.00

Sted: Underetasje v/heis, Møllendalsveien 61B, 5009 Bergen
(Ved fint vær kan takterrassen benyttes)

- Ingen saker er fra seksjonseierne innmeldt for behandling på årsmøtet i Sameiet Møllendalsveien 61B.

- Styret i sameiet oppfordrer samtlige seksjonseiere til å møte på årsmøtet. Man kan gi fullmakt til andre om man selv ikke har anledning til å stille.

- Styret informerer om at årsmøtet blir gjennomført stående, det blir således ingen sitteplasser eller noen form for servering. Det er en fordel å kle seg godt, underetasjen og eventuelt takterrassen er begge kjølige områder. Anslått tidsbruk er omtrent 45 minutter. Vi anbefaler alle å sette seg godt inn i regnskapet for 2023. Eventuelle spørsmål dere har angående regnskapet bør være innmeldt til styret på forhånd. Dette da sameiets rådgiver og forretningsfører kun vil være tilgjengelig for oss per telefon under årsmøtet.

Vedlagt følger dagsorden med vedlegg. Vi ønsker vel møtt!

BERGEN 08.04.2024

Styret i sameiet Møllendalsveien 61B

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Møllendalsveien61B, 16.04.2024. Kl. 18.00

Navn: _____
Seksjonseier(e)

Leilighet nr. / Seksjonsnummer.: _____/_____ Sameierbrøk: _____/3.587

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier. ( )

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til: ( )

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

_____

DAGSORDEN

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

2. **Rapport fra styret for 2023.** (**Orienteringssak)**

3. **Gjennomgang av veien videre for vedlikehold, V/ styret(orienteringssak).**

4. **Gjennomgang, behandling og godkjenning av årsregnskap 2023.**
   Brita Klyve, sameiets rådgiver og regnskapsfører i BOB er tilgjengelig per telefon ved spørsmål.

5. **Vederlag til styremedlemmer generelt(Styrehonorar)**

   Styrets innstilling:

   Det er satt av totalt sett: 160.000,- i styrehonorar for 2023.
   Styret ber årsmøtet om 160.000,-

6. **Vederlag til styremedlemmer spesielt**

7. **Valg av styre**. **Styreleder, 4 Styremedlem og vara til styret er på valg.**
   Styrets innstilling.
   Styreleder: Morten og nestleder: Brit søker ikke gjenvalg grunnet flytting.
   Vara til styret: Trude, søker ikke gjenvalg pga flytting.
   Styremedlem Annlaug søker ikke gjenvalg.

   Forslag til kandidater:
   Styremedlem: Vegard Molaug Vold foreslås valgt til ny styreleder.
   Styremedlem: Tonny Thers – Gjenvalg.
   Styremedlem: Victoria Nielsen – Nytt styremedlem.
   Styremedlem: Tora Føyen – Nytt styremedlem.

Vedlegg til innkallingen:

- Årsregnskap for 2023
- Revisjonsrapport for 2023
- Rapport fra styret for 2023

STYRET I SAMEIET MØLLENDALSVEIEN 61 B
V/ Styreleder Morten Lerum Bondevik

RAPPORT FRA STYRET 2023. FOR SAMEIET MØLLENDALSVEIEN 61B

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er: Sameiet Møllendalsveien 61 B

Sameiet består av 46 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon, på eiendommen gnr: 163, bnr 16 i Bergen kommune. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Morten Lerum Bondevik
Nestleder: Brit Hørgård Tilseth
Styremedlem: Annlaug Nakken
Styremedlem: Vegard Molaug Vold
Styremedlem: Tonny Thers
Varamedlem: Trude S. Kvarekvål

Andre utvalg:
Sameiet har ingen andre utvalg.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 styremøter hvor i alt 25 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren i BOB om den daglige drift av sameiet.

Varamedlemmenes rolle:
Varamedlem har deltatt på styrets møter ved anledning og-eller ved forfall for ordinære styremedlem.

2.3 Saker som har vært behandlet

Siden forrige årsmøte har styret jobbet med vedlikehold i sameiet.
Budsjettmessig er det økte vedlikeholdskostnader som har påvirket sameiets økonomi.

Overgang til led-lys i sameiets fellesarealer:
Sameiet har i inneværende styreperiode fått skiftet ut alle gamle lysstoffrør med led-lys på sameiets fellesarealer. Eneste unntak her er garasjedelen som sameiet ikke har vedlikeholdsansvar for. Det er også koblet på bevegelse sensorer slik at lyset ikke lenger står på 24/7.
Arbeidet ble gjennomført av flere årsaker primært grunnet salgsstopp av lysstoffrør. Andre positive sider med prosjektet er mindre strømforbruk og derav mindre kostnader for sameiet.

Rør og avløp:
Situasjonen her er uendret og rør og avløps-systemet for hele sameiet utenom garasje og 1 etg er kontrollert, utbedret og i god stand. Dette etter arbeidet fra 2018-2022.
I sameiet hadde vi imidlertid et tilfelle av tette rør i 2023. Dette skyldes trolig bruk over tid og er ikke noe som kan tilskrives tilstanden til rør og avløpssystemet.

Ventilasjon i sameiet og tilhørende leasingavtale.
Leasingavtalen som sameiet inngikk i forbindelse med utbedringene på ventilasjonsanlegget i 2021 er nå avsluttet. Dette er også positivt for sameiet da det frigjør en del midler som sameiet kan benytte til vedlikehold eller avsetting til fremtidig vedlikehold.

Takene i sameiet:
Styret vil fatte en beslutning når tiden viser seg å være inne for å innlede prosessen med full takfornying. Når dette vil igangsettes er uvisst, men restlevetiden ble antatt å være 5-7 år siste kvartal 2018. Det vil si at en på daværende tidspunkt antok at sameiet måtte igangsette takprosjektet rundt 2024. Styret er imidlertid optimistiske med tanke på restlevetid da vi per dags dato ikke er påvist større svekkelser i takene. Styrets overordnede mål er å forlenge levetiden på takene frem mot ca. 2030 pga sameiets nåværende lån. Når det viser seg nødvendig, vil sameiet gjennomføre lokale/punktvise utbedringer.

Heisen i sameiet:
Vi har i løpet av 2023 fått beskjed fra heisleverandør at restlevetiden for heisen etter vi fikk satt inn ny styring (motor, elektronikk m.m) i 2017 er på ca. 10-15 år. Heismaskinen som helhet vil da være moden for oppgradering rundt 2030. Dette er et prosjekt styret må ta høyde for og planlegge noenlunde likt med rehabiliteringen av takene i sameiet. Disse planlegges rehabilitert rundt 2030.

Uvedkommende i sameiet, da særlig på takterrasse og i u-etg ved postkassene.
Styret har i løpet av 2023 fått noen tilbakemeldinger på at uvedkommende har fått tilgang til sameiets takterrasse. Her ble sylinderen i døren til takterrassen snudd, dette slik at man må låse seg ut på takterrassen. Styret fortsetter å følge med og vil vurdere om flere tiltak er nødvendige. Når det kommer til uvedkommende ved postkassene i u-etg. må vi be sameierne om å være litt obs. Uvedkommende kan fortsett få tilgang til bygget om de følger på bak noen andre som går inn. Her er det vanskelig å gjøre treffende tiltak annet enn å være bevisst på hvem man slipper inn i sameiet. Mulighet for kameraovervåking er sjekket ut, men her er den foreløpige konklusjonen til styret at det er for mange personvern og kostnadshensyn som taler tiltaket imot.

2.4 Annet:

Henstilling av søppel på sameiets fellesarealer:

Vi opplever til stadighet å finne søppel som ikke faller inn i kategoriene; restavfall, papp eller plast henstilt i garasjen eller bossrommet. Dette gjelder alt fra glass og metall, møbler og malingsspann, til tørkestativer. Alt som ikke er vanlig husholdningsavfall skal leveres til gjenvinning hos BIR. De holder til i Møllendalsveien 800 meter fra sameiet. Styret synes det er leit at vi må bruke av sameiets midler for å rydde opp i dette.

EKA-gården. Nybygg og parkanlegg:

Det er per dags dato ikke noe nytt å melde relatert til vår nabo, EKA-Gården, Møllendalsveien 61A. Styret vil sende ut mer informasjon om vi på et senere tidspunkt får vite noe mer som kan være av betydning for vår eiendom og sameiet.

Generelt om vedlikehold og tingenes tilstand:

Styret mener generelt sett å ha god oversikt over hvor fokuset på videre vedlikehold bør legges. Størsteparten av forfalt vedlikehold er innhentet i sameiet de siste åtte årene. Dette hjelper noe på forutsigbarheten med tanke på planlegging og økonomi. Imidlertid oppstår det alltid et behov som påvirker prioriteringslisten. Sikkerhet og funksjonalitet på bygget og tekniske installasjoner er alltid førsteprioritet for styret.

2.3 Saker under arbeid og planlegging

- Innvendig vedlikehold – Maling av fellesareal.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF . kr. 278.385.872,- (Boligdel) og 41.590.902,- (garasjedel.) Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Innboforsikring må derfor tegnes og bekostes av den enkelte for hver enkelt leilighet.

Egenandel ved skader vil for både bolig og garasjedel i 2024 utgjøre kr. 10.000,-
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Dette gjøres av styret siden sameiet er forsikringstager.

3.3 Økonomi

Kommentarer til resultatregnskapet for 2023
Regnskapet ble oppgjort med et *overskudd* på kr. 729.093,-
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Årets endring i de disponible midlene ble *positiv* med kr. 29.685,-
Sameiet har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 154.678,-
Egenkapitalen til laget er negativ med kr 6.351.480,-

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes låneopptak i 2018 for å finansiere vedlikeholdskostnader.

4 Bomiljø
Bomiljøet i sameiet anser styret som godt.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke påløpt forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker det vedlagte regnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

8. Likestilling
Styresammensetning:
Styret, inklusive varamedlem består av tre kvinner og tre menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning.
Avfallshåndteringen i Sameiet Møllendalsveien 61B er forsvarlig og blir håndtert gjennom BIR. Sameiet resirkulerer også plast.

Styret i Sameiet Møllendalsveien 61B
V/ Styreleder Morten Lerum Bondevik

Bergen 08.04.2024

Morten Lerum Bondevik
Styreleder

Annlaug Nakken
Styremedlem

Vegard Molaug Vold
Styremedlem

Tonny Thers
Styremedlem

Brit Hørgård Tilseth
Styremedlem

Trude Solberg Kvarekvål
Vara til styret

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Møllendalsveien 61 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Møllendalsveien 61 B som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: BHQO2-0YH1K-BES3Z-E2V5S-JVV7C-DKL83

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BHQO2-0YH1K-BES3Z-E2VSS-JVV7C-DKL83

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-05 10:52:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BHQO2-0YH1K-BES3Z-E2VSS-JVV7C-DKL83

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Sameiet Møllendalsveien 61 B
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Møllendalsveien 61 B

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 096 156	2 899 518	3 095 000	3 096 000
Sum inntekter		**3 096 156**	**2 899 518**	**3 095 000**	**3 096 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	160 000	70 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	3	22 560	9 870	23 000	23 000
Avskrivninger	5	19 269	19 269	19 000	19 000
Felles strøm og varme		88 741	124 405	150 000	84 000
Andre driftskostnader	6	793 922	582 277	828 500	645 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 899	11 505	31 500	21 000
Vedlikehold	8	608 279	775 252	450 000	675 000
Forretningsførsel		91 251	83 904	90 000	94 000
Revisjonshonorar		11 250	11 125	11 000	12 000
Andre konsulenthonorarer		0	0	15 000	10 000
Forsikring		133 038	124 571	133 000	140 000
Sum driftskostnader		**1 934 209**	**1 812 179**	**1 911 000**	**1 883 000**
Driftsresultat		**1 161 947**	**1 087 339**	**1 184 000**	**1 213 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		29 042	7 791	0	5 000
Sum finansinntekter		**29 042**	**7 791**	**0**	**5 000**
Rentekostnader lån		461 895	332 272	470 000	504 000
Sum finanskostnader		**461 895**	**332 272**	**470 000**	**504 000**
Resultat av finansposter		**-432 853**	**-324 481**	**-470 000**	**-499 000**
Resultat		**729 093**	**762 859**	**714 000**	**714 000**
Til/fra udekket tap		729 093	762 859	0	0
Sum disponeringer		729 093	762 859	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Møllendalsveien 61 B

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	41 750	61 019
Sum varige driftsmidler		**41 750**	**61 019**
Sum anleggsmidler		**41 750**	**61 019**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		70 383	68 389
Andre fordringer		31 505	13 521
Sum fordringer		**101 888**	**81 910**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		852 206	364 534
Sum bankinnsk. og kontanter		**852 206**	**364 534**
Sum omløpsmidler		**954 094**	**446 444**
SUM EIENDELER		**995 843**	**507 463**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-6 351 480	-7 080 574
Sum opptjent egenkapital		**-6 351 480**	**-7 080 574**
SUM EGENKAPITAL		**-6 351 480**	**-7 080 574**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 547 908	7 266 585
Sum langsiktig gjeld		**6 547 908**	**7 266 585**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		35 027	20 924
Leverandørgjeld		573 632	106 920
Skyldige off. myndigheter		22 560	22 560
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		160 000	160 000
Annen kortsiktig gjeld		8 197	11 047
Sum kortsiktig gjeld		**799 416**	**321 451**
SUM GJELD		**7 347 324**	**7 588 036**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**995 843**	**507 463**

Bergen,
Styret for Sameiet Møllendalsveien 61 B

Morten Lerum Bondevik Styrets leder	Brit Hørgård Tilseth Nestleder	Tonny Thers Styremedlem
Annlaug Håheim Nakken Styremedlem	Vegard Molaug Vold Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801	Andel driftskostnader	2 809 668	2 625 588	2 809 000	2 809 500
3816	Kabel-TV	286 488	273 930	286 000	286 500
Sum felleskostnader		**3 096 156**	**2 899 518**	**3 095 000**	**3 096 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	-90 000	0	0
Sum styrehonorar		**160 000**	**70 000**	**160 000**	**160 000**

Note 5 - Andre eiendeler

	Benker	Lydfeller
Anskaffelseskost pr.01.01	29 000	96 345
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 000	96 345
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	19 269
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 000	54 595
Bokført verdi pr.31.12	0	41 749
Anskaffelsesår	2010	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300	Leiekostnader	0	0	3 300	5 000
6325	Renovasjon	13 075	1 850	0	0
6326	Snømåking og brøyting	40 738	26 888	30 000	30 000
6333	Forskutterte felleskostnader	18 577	17 397	18 000	18 000
6336	HMS	17 665	16 193	18 000	19 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 453	2 940	8 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	77 045	91 533	98 000	82 000
6372	Heis	19 678	46 784	30 000	30 000
6374	Ventilasjon	9 005	13 150	15 000	10 500
6375	TV/Bredbånd	338 194	113 710	286 000	290 500
6376	Vaktmestertjenester	91 741	78 969	110 000	105 000
6391	Diverse serviceavtaler	2 036	10 171	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	164 717	162 693	200 000	41 000
6630	Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	0	0	2 000	2 000
6940	Porto	0	0	200	0
Sum driftskostnader		**793 922**	**582 277**	**828 500**	**645 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 515	6 338	5 500	6 000
6510	Verktøy og redskap	384	3 869	13 000	10 000
6540	Inventar	0	1 298	13 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 899**	**11 505**	**31 500**	**21 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602	Vedlikehold rør og sanitær	5 930	583 101	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	28 758	29 007	25 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	16 063	5 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	458 858	147 081	350 000	600 000
6615	Vedlikehold låssystemer	7 288	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	79 381	0	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	28 065	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	50 000	0
Sum vedlikehold		**608 279**	**775 252**	**450 000**	**675 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-6 351 480	-7 080 574

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.23: 7,35%, løpetid 13 år		
Opprinnelig 2018	10 150 000	
Nedbetalt tidligere	2 883 415	
Nedbetalt i år	718 677	
Lånesaldo 31.12		6 547 908
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2031		
Sum langsiktig gjeld		**6 547 908**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 172 803

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308100564	1	2 342 059	2 342 059
	1	125 956	125 956
	2	122 306	244 612
	3	120 480	361 440
	1	118 655	118 655
	1	116 829	116 829
	4	115 004	460 016
	4	105 876	423 504
	2	104 051	208 102
	1	94 924	94 924
	4	91 273	365 092
	1	89 447	89 447
	2	85 796	171 592
	6	83 971	503 826
	1	73 018	73 018
	1	71 193	71 193
	9	65 716	591 444
	3	62 065	186 195

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2023	2022
Langsiktig gjeld	6 547 908	7 266 585

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld ihenhold til lov om eierseksjoner.

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**124 993**	**80 542**
Periodens resultat	729 093	762 859
Årets avskrivninger	19 269	19 269
Avdrag lån	-718 677	-737 677
Endring i disponible midler	**29 685**	**44 451**
Disponible midler 31.12.	**154 678**	**124 993**

Dokumentet er elektronisk signert

395 - Årsregnsk...

Name	Date
Vold, Vegard Molaug	**2024-04-05**

Identification

Vold, Vegard Molaug

Name	Date
Nakken, Annlaug Håheim	**2024-04-04**

Identification

Nakken, Annlaug Håheim

Name	Date
Bondevik, Morten Lerum	**2024-04-04**

Identification

Bondevik, Morten Lerum

Name	Date
Thers, Tonny	**2024-04-04**

Identification

Thers, Tonny

Name	Date
Tilseth, Brit Hørgård	**2024-04-04**

Identification

Tilseth, Brit Hørgård

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MØLLENDALSVEIEN 61B

Sted: Bergen

Dato: 16.04.2024 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder - Morten Lerum Bondevik
Til stede fra styret:

Styreleder: Morten Lerum Bondevik
Nestleder - Brit Hørgård Tilseth
Styremedlem - Annlaug Nakken
Styremedlem - Tonny Thers
Styremedlem - Vegard Molaug Vold
Vara til styret - Trude Solberg Kvarekvål
Til stede fra BOB: Brita Klyve, sameiet forretningsfører er tilgjengelig per telefon.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendinger. Enstemmig vedtatt.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 7

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 9

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Styreleder - Morten Lerum Bondevik

Vedtak: Vedtatt

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Annlaug Nakken

Vedtak: Annlaug Nakken

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver(e): Bjelland-Henriksen, Brakestad

Vedtak: Bjelland- Henriksen, Brakestad.

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig. Enstemmig vedtatt

Vedtak: "

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått. (Orienteringssak).

Vedtak: Godkjent

3. Gjennomgang av veien videre for vedlikehold, V/ styret(orienteringssak).

Vedtak: Godkjent

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 160.000,-

Vedtak: Kr G 160. 000

6. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Vedtak: 0

7. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)*** **Sameiets vedtekter: (§ 7.1 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Én til to varamedlemmer kan også velges.)**

Styrets innstilling.

Styreleder, Styremedlem og vara til styret er på valg.
Nåværende Styreleder: Morten og nestleder: Brit søker ikke gjenvalg grunnet flytting.
Vara til styret: Trude, søker ikke gjenvalg pga. flytting.
Styremedlem Annlaug søker ikke gjenvalg.
De overnevnte trer da ut av styret.

Forslag til kandidater:
(Valg av styreleder – Særskilt valg)
- Styremedlem: Vegard Molaug Vold foreslås valgt til ny styreleder. (2år)

Vedtak: Godkjent

Valg av styremedlem/ vara til styret.
Styremedlem: Tonny Thers - gjenvelges.

Styremedlem: Victoria Nielsen – Nytt styremedlem.

Styremedlem: Tora Føyen – Nytt styremedlem.

De overnevnte velges inn for 2 år.

Vedtak: Godkjent

Forslag fra årsmøtet.

- Styremedlem:

———

- Vara til styret:
Trygve Bjelland-Henriksen
Inge Brakestad

Vedtak: Forslag vedtatt.

Årsmøtet fremholder viktigheten av å engasjere seg i sameiet og i styret. Det gjelder store verdier.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Vegard Molaug Vold	2024-2026
Styremedlem	Tonny Thers	2024-2026
Styremedlem	Victoria Nielsen	2024-2026
Styremedlem	Tora Føyen	2024-2026
Styremedlem	———	2024-2026
Vara til styret	Trygve Bjelland-Henriksen	2024-2026
Vara til styret	Inge Brakestad	2024-2026

Underskrifter:

Møteleder

Merete Lovise Bergli

Referent

Anneaug Valeiken

Protokollunderskriver

Trygve Gunnar Bjelland-Henriksen

Protokollunderskriver

[redacted] Inge Hovan Brakestad

BASISKART

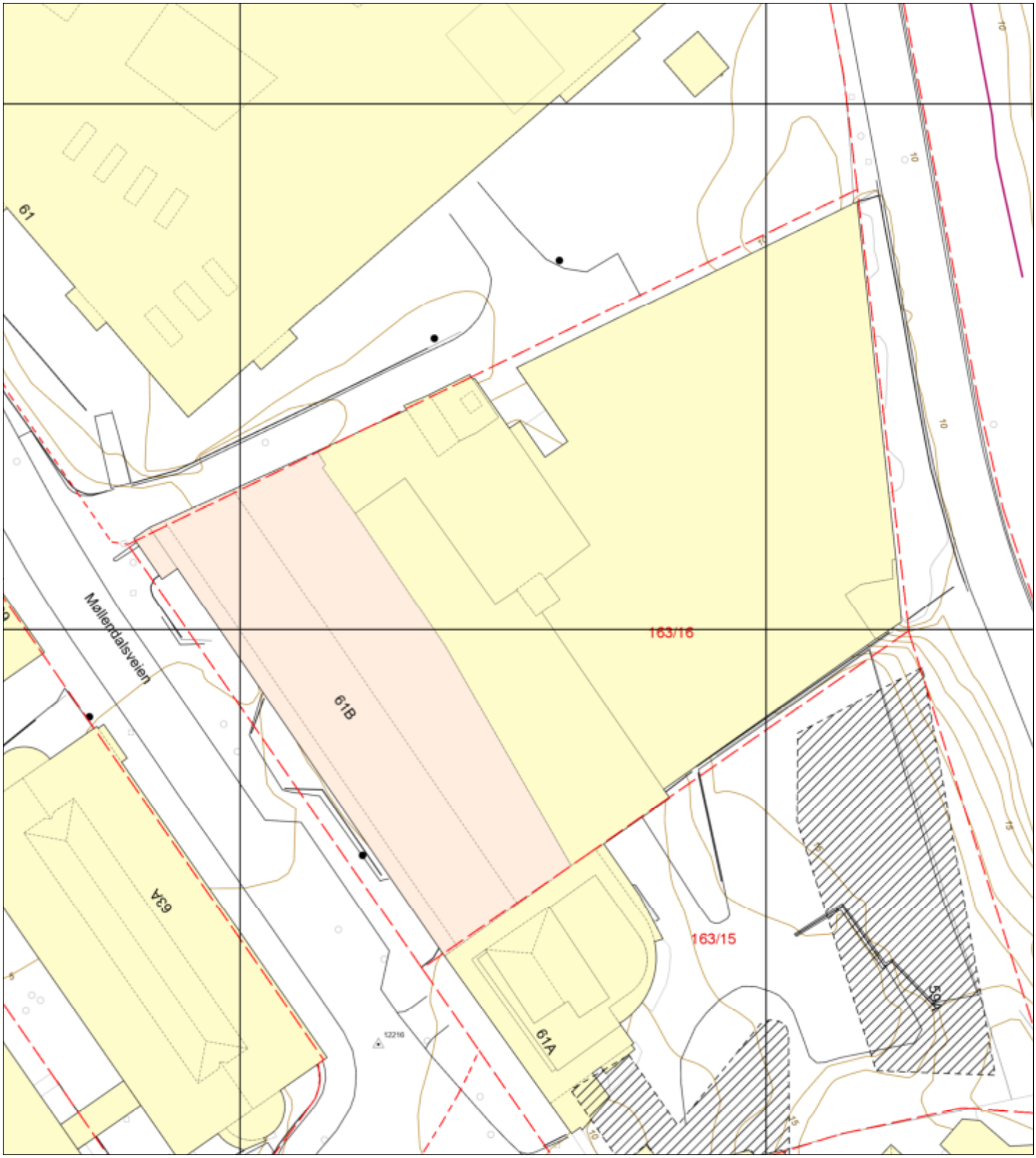
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/16/0/40
Adresse: Møllendalsveien 61B, 5009 BERGEN

N



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

VEISTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/16/0/40
Adresse: Møllendalsveien 61B, 5009 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/16/0/0
Utlistet 18. mars 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog 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
260920860	Grunneiendom	0	Ja	2 921,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19410000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 MFL., MØLLENDAL ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	200710908	100,0 %
70990000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST, UNDERVISNINGSFORMÅL	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.05.2024	202220699	< 0,1 % (2920,5 m²)
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201423440	< 0,1 % (2920,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19410000	990 - Annet kombinert formål	96,3 %
19410000	320 - Gang-/sykkelvei	3,6 %
70990000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,4 m²)
64040000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70990000	570 - Bevaring kulturmiljø	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	9,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16850000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	97,9 %
16850000	2 - Framtidig	650 - Jernbaneareal	2,0 %
16850000	2 - Framtidig	150 - Offentlig bygning	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
60210000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 27 MFL., MØLLENDALSBAKKEN 6, 7, 9 MFL.	3	200717374
19530000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7 OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN	3	202220534
64970000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63	3	202220491
10920400	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1	3	200113706
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	199938318
(N/A)	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 162 BNR 40, 52, 53, 1335 OG GNR 163 BNR 4, 7 OG BNR 1, 563, MØLLENDAL VEST, GRØNNEVIKSØREN	2	202220534

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/15	23576147-2	Tilbygg	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	05.07.2023	202311840
163/15	301223864	-	Annen kontorbygning	Rammetillatelse	05.07.2023	202311840
163/17	23612992-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	18.03.2015	201504734

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 18. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

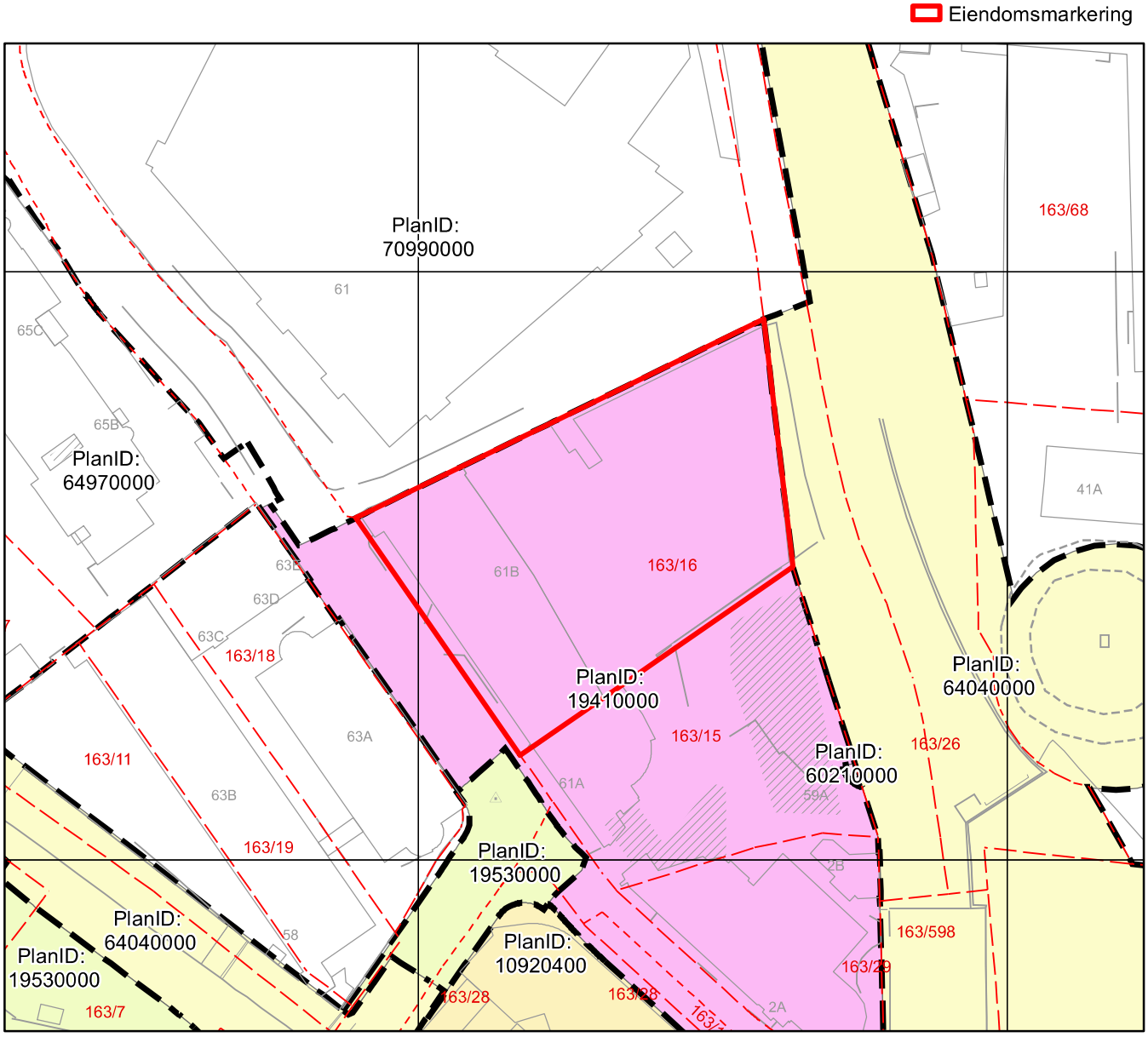
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/16/0/0
Dato: 18.03.2025 Adresse: Møllendalsveien 61B

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:
19410000, 64040000, 70990000



BERGEN KOMMUNE

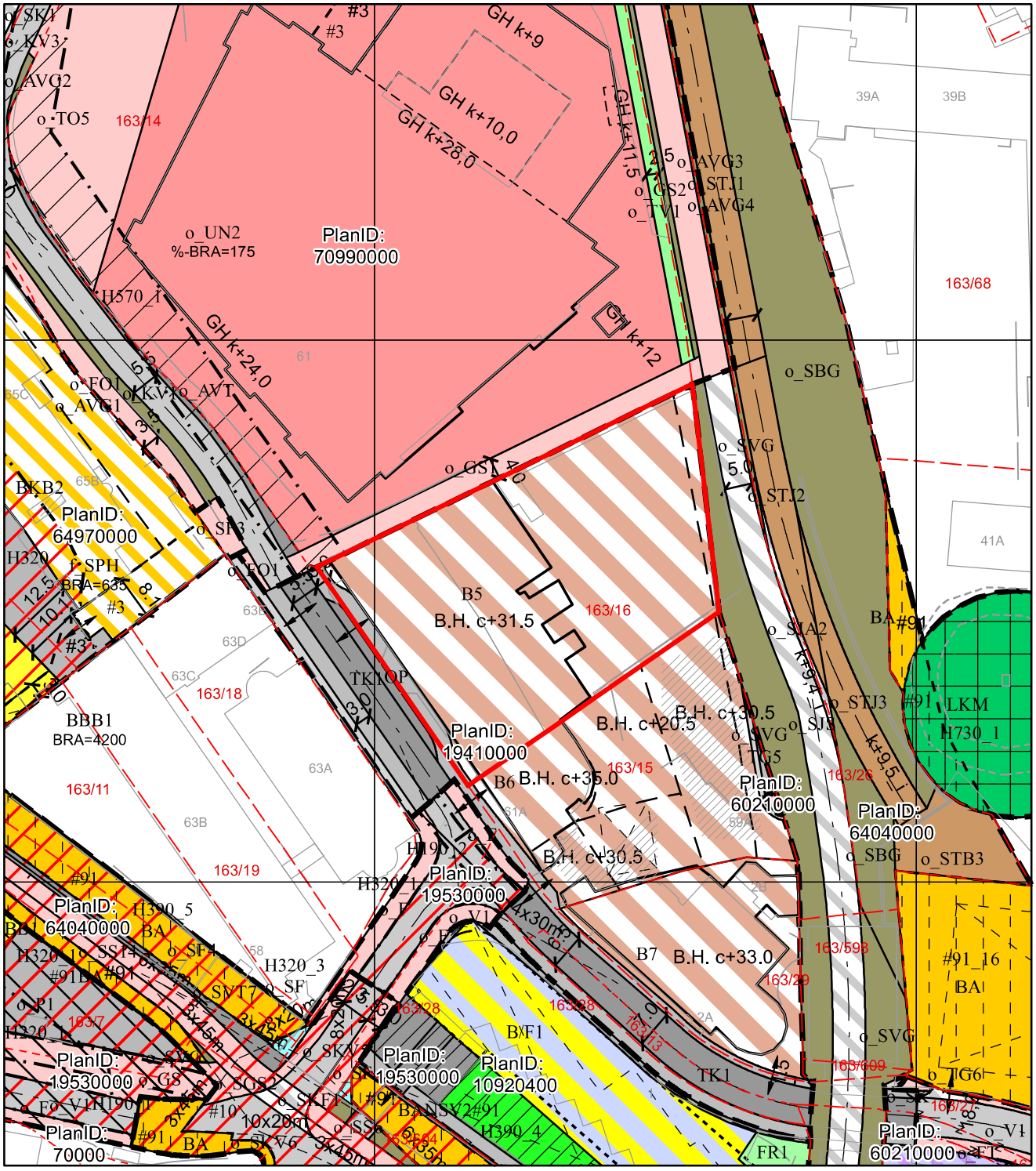
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/16/0/0
Dato: 18.03.2025 Adresse: Møllendalsveien 61B

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Park

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1810 - Forretning, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2021 - Trase - Jernbane

2027 - Tekniske bygg, konstr

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2082 - Parkeringsplasser

2083 - Parkeringshus, -anlegg

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

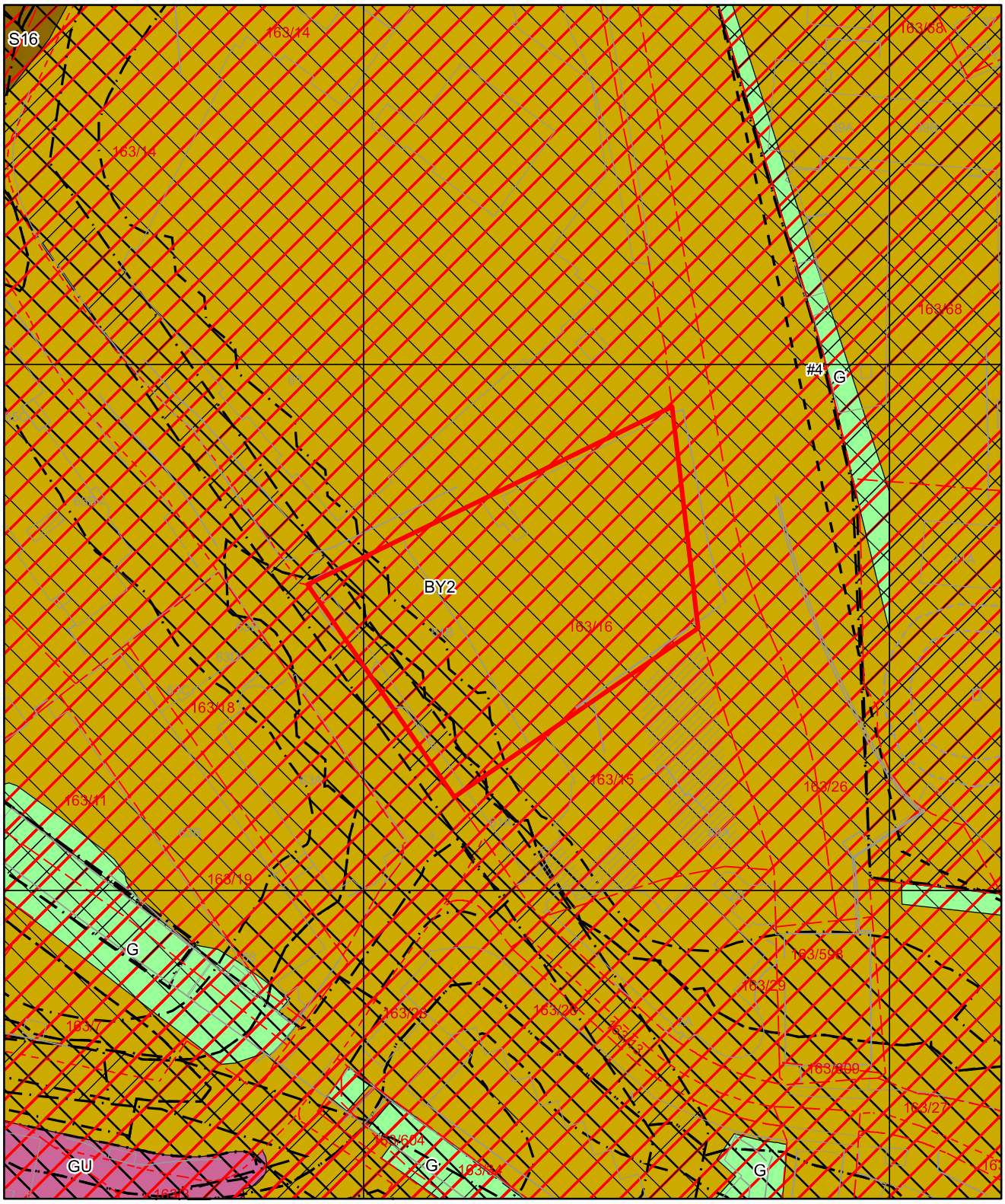
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 18.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/16/0/0
Adresse: Møllendalsveien 61B

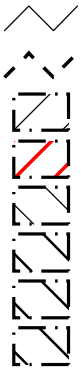
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

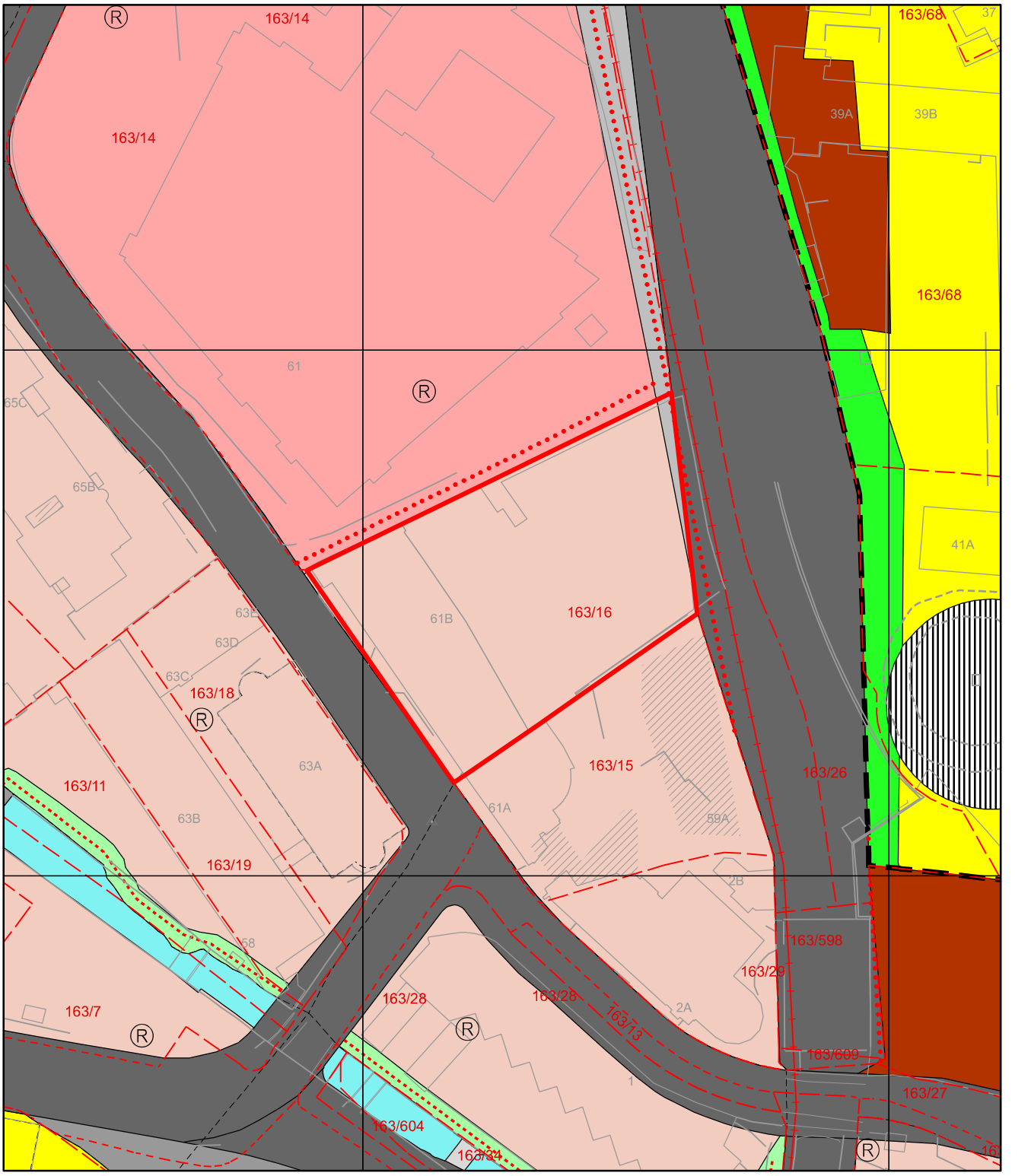
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 18.03.2025

Arealplan-ID: 16850000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/16/0/0
Adresse: Møllendalsveien 61B

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig


Gangveg, fremtidig


G/S-veg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (F)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Annet byggeområde (F)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (F)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (F)

Gang- og sykkelareal (N)

Jernbaneareal (N)

Jernbaneareal (F)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Møllendalsveien 61B
Gnr. 163 Bnr. 16 Snr. 40 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0166

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater