# MØLLENDALSVEIEN 68B

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vedtekter
Husordensregler
Info fra OBOS
Protokoll 2025
Plankart og planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Møllendalsveien 68 B
# 5009 BERGEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2015
BRA: 73 $m^2$
BRA-i: 73 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 3 | 0 | 1 |


Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Møllendalsveien 68 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/29818

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Anbefalte tiltak

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

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
27mm høydeforskjell fra dør til sluk.
15mm fall målt 80cm fra sluk.

Det bemerkes gulvskinne ved dusjdører, kan føre til noe ansamling av evt lekkasjevann.
Det registreres noe misfarging på overflate av fliser i dusjsone.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres stedvis mindre riss i flisfuger.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

#### Anbefalte tiltak overflater

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**7.4.2025**

Rapportdato
**11.4.2025**

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Kristianne Laurita Fure Briceno** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Robertino Giovanni Salvesen Paparazzo** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Møllendalsveien 68 B, 5009 Bergen** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4601** | Gårdsnr: | **163** | Bruksnr: | **22** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **61** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2015** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet i boligblokk** | | | | | | |

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

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers 3-stavs parkett.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

OPPVARMING:
Radiator i stue, og på soverommene.
Vannbåren gulvvarme på bad.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 73 | 73 | 0 | 0 | 4 |
| Ekstern bod | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **78** | **73** | **5** | **0** | **4** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 73 | 73 | 0 | 0 | 4 |
| **Totalt m²** | **73** | **73** | **0** | **0** | **4** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 73 | 69 | 4 | Entré/gang (13,7m2).<br>Bad (4,6m2).<br>Soverom 1 (13,1m2).<br>Soverom 2 (8,1m2).<br>Stue/kjøkken (26,9m2).<br><br>Takhøyde i stue målt til 2,46m. | Bod (3,3m2). |
| **Totalt m²** | **73** | **69** | **4** | | |

# Bygning: Ekstern bod

## Hovedareal

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

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | 5 | 0 | 5 | | Bod (4,8m2). |
| **Totalt m²** | **5** | **0** | **5** | | |

# Kommentar til arealberegning

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

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Sørvendt balkong med utgang fra stue på ca 3,8m2.
Rekkverk i glass og stål.
Dekket bekledd med terrasse plater.

Noe begrenset kontroll av dekket pga terrasseplatene.

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

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Entré dør med slett overflate i B-30 og DB-35.<br>Vinduer og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|---|---|

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

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det registreres stedvis noe slitasje, anbefales overflatebehandling ellers ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

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

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

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

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |
|---|---|
| Fungerte ved enkel test på befaringsdagen. | |

## 6.5 Lovlighet

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

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

Synlige avløpsrør ri plast.

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

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

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

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

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| 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 |
|---|---|

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran plassert i fordelerskapet.

Ikke funnet lekkasje på befaringsdagen.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.8 Elektrisk

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

**Oppsummering av elektrisk** **TG-1**

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedbryter.
- 8 kurser.

Det er gjennomført en elkontroll datert 20.02.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme |

Gulvvarme på bad.
Radiator i stue og på soverom.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-1**

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

## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Anlegget er renset i 2024.

Når var siste service på anlegget?

Anlegget er renset i 2024.

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ja |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Filter er tilsmusset og bør skiftes.
Filter er bestilt å vil bli skiftet av eier.

Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Filter bør skiftes 1-2 ganger årlig.
Jevnlig vedlikehold/rengjøring anbefales for lengst mulig levetid.

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
27mm høydeforskjell fra dør til sluk.
15mm fall målt 80cm fra sluk.

Det bemerkes gulvskinne ved dusjdører, kan føre til noe ansamling av evt lekkasjevann.
Det registreres noe misfarging på overflate av fliser i dusjsone.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres stedvis mindre riss i flisfuger.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

**Anbefalte tiltak overflater**

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

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | 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**

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Inneholder:<br>- Benkeskap med servant.<br>- Dusjdører.<br>- Vegghengt toalett.<br>- Opplegg for vaskemaskin. |

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

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
| --- | --- |
| Innredning og utstyr fremstår generelt god stand. | |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

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

### Fuktmåling

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

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| --- | --- |
| Det ble brukt eksisterende hull tatt fra gang mot bad.<br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.<br><br>Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. | |

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.13 Rom under terreng

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

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

## 6.16 Toalettrom

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

## 6.17 Trapp

| | |
|---|---|
| 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. |
| --- |
| 74250245 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Robertino G S Paparazzo | Kristianne L Fure Briceno |

| Gateadresse |
| --- |
| Møllendalsveien 68B |

| 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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250245

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten ble behandlet for skjeggkre før vi kjøpte den i 2022.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført en kontroll av el-anlegget i februar 2024.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bystranden og Griegakademiet.

Document reference: 74250245

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

Beskrivelse: Leiligheten ble behandlet for skjeggkre før vi overtok den i 2022.

Document reference: 74250245

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250245

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Robertino Salvesen Giovanni Paparazzo | a6c25456b811634967369f4 9d3d78c81116f8c9e | 08.04.2025 13:34:47 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kristianne Laurita Fure Briceno | 3291bc0c7b83e7fca2705c21 6554be5e099c6f4e | 08.04.2025 21:48:25 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 74250245

- 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

# BASISKART

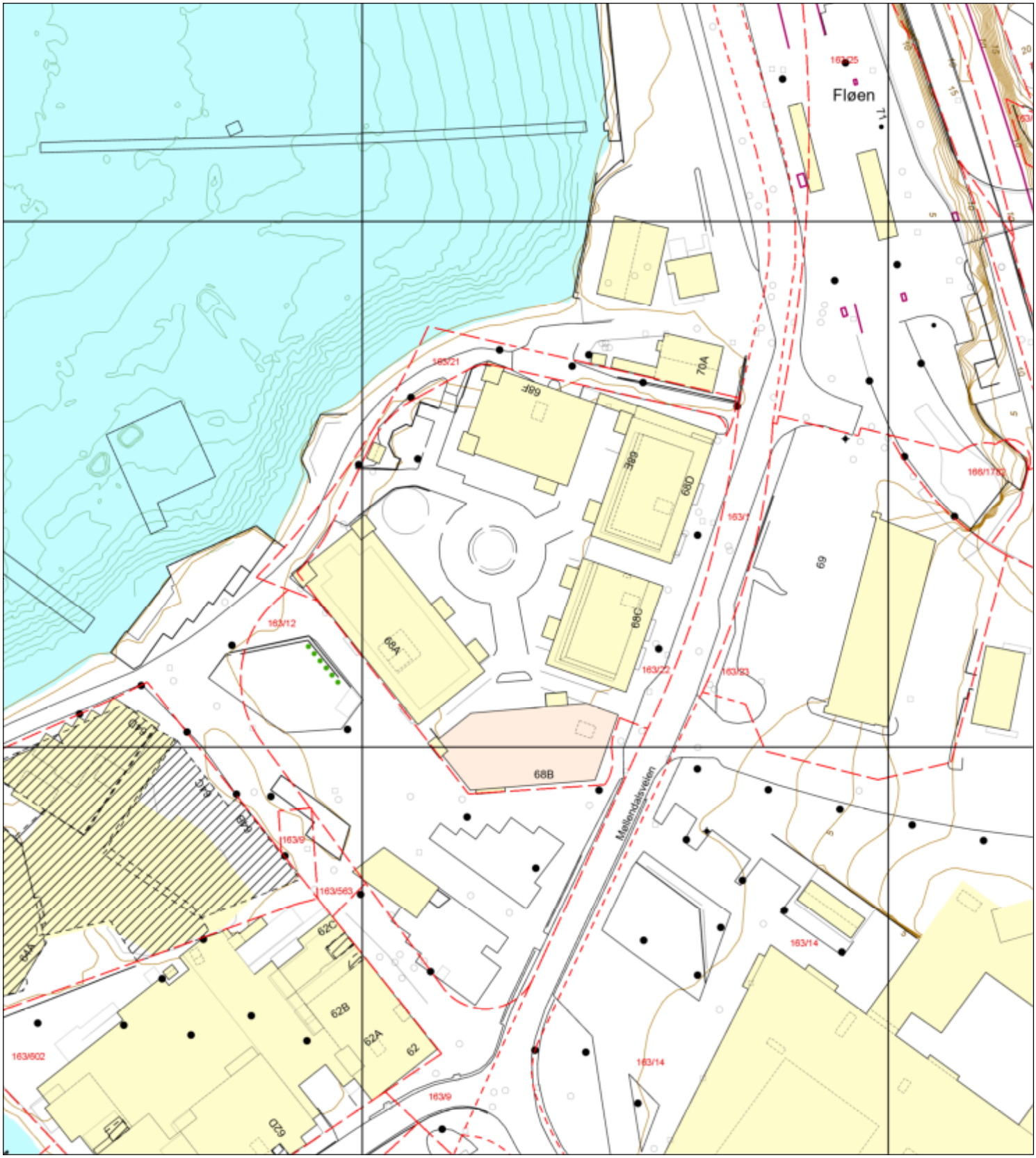
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/22/0/61
Adresse: Møllendalsveien 68B, 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

# VEDTEKTER

# VEDTEKTER

# FOR

# Sameiet Møllendalsveien 68,

# GNR. 163 BNR. 22, BERGEN

# Org.nr._ 915 096 557

Vedtatt ved konstituerende sameiermøte den 26. 2. 2015. Endret på ekstraordinært sameiermøte 23.3.2015, endret på ordinært årsmøte 11.06.2020, endret på ordinært årsmøte 03.05.2021, sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2024.

## 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møllendalsveien 68. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring som er sendt til Bergen Kommune og tinglyst 23.2.2015 med dagbok nr.163593.

## 2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 163 bnr. 22 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 87 eierseksjonene (81 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner) som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiets felles behov.

Seksjon 82 består av 65 parkeringsplasser i garasjen hvor eier av en parkeringsplass eier 1/65 del i seksjonen. 63 parkeringsplasser er avsatt til boligseksjonene, hvorav 12 er besøksplasser og 1 av disse er en handicapplass. De resterende 3 parkeringsplassene er avsatt til næringsseksjonene 83 til 87 hvorav 1 er handicapplass. Antall parkeringsplasser for næring er basert på avtale om sambruk av disse 3 parkeringsplassene for næringsseksjonene.

Sameiet utarbeider regler for hvordan gjesteparkeringsplassene skal disponeres. Næringsseksjonene kan benytte maksimalt 2 gjesteparkeringsplasser.

Sameiet velger kriterier for, og foretar tildeling av, el-bilplasser. Utbygger har gjort en foreløpig tildeling av plass 58, 59 og 60 for dette formålet. Utbyggers salg av rettighet til disse plassene gjøres med forbehold om at plassen byttes når sameiet foretar sin tildeling.

Strømuttak for el-bil er tilknyttet fellesstrøm. Sameiet bestemmer hvordan måling og avregning av forbruk skal skje. Ved salg av leilighet med el-bilplass tildelt av sameiet stilles plassen til rådighet for sameiet for ny tildeling.

Sameiet velger kriterier for, og foretar tildeling av, HK-plasser. Utbygger har gjort en foreløpig tildeling av plass 4, 27, 28, og 64 for dette formålet. Foreløpig bruk er for besøkende.
Ved salg av leilighet med HK-plass tildelt av sameiet stilles plassen til rådighet for sameiet for ny tildeling.

## 3. Rettslig rådighet over seksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, bestående av hoveddel og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Boder, altaner, terrasser og markterrasser er tilleggsdel til seksjonen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

Eier(ne) av næringsseksjonene 82, 83, 84, 85, 86 til 87 har rett til å kreve reseksjonering av seksjonene når denne måtte ønske det. Reseksjoneringen skal i så tilfelle gjennomføres etter de prinsipper som er lagt til grunn ved seksjoneringen. Videre har eier av næringsseksjonene rett til å foreta ominnredning i den enkelte seksjon. Sameiermøtet er forpliktet til å yte den bistand som er nødvendig for å gjennomføre reseksjoneringen og ombyggingen som skal gjennomføres for eier av næringsseksjonenes regning.

### *3.1 Parkering*

Eierne av seksjon 82 (parkeringsplasser) eier en bruksrett til parkeringsplass i garasjen og skal til enhver tid forholde seg til de bestemmelsene som styret fastsetter for garasjen. Styret kan, dersom det er hensiktsmessig (ved for eksempel tildeling av handicap-plasser etter behov), bytte om på tildelte parkeringsplasser. Eier er forpliktet til å innrette seg etter dette.
Salg, bytte og utleie av parkeringsplass skal søkes til styret. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som benytter seg av parkeringsplassene. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av parkeringsplass er selv ansvarlig for nødvendig tinglysing av overdragelse av sin andel ved salg av parkeringsplass.

### *3.2 Rett til bruk*

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §3-2 andre avsnitt. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:
Alle installasjoner i bygningsmassen herunder på balkong og fellesareal som for eksempel; oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

### *3.3 Ordensregler*

Sameiemøte kan fastsette vanlige ordensregler.
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Rettslig rådighet over felles arealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealer skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealer må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å benytte dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Takterrasse i 4.etasje i hus A er fellesareal og forutsettes brukt av boligsameierne. Av sikkerhetshensyn vil døren til takterrassen holdes avlåst slik at kun sameiere kan gis adkomst.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan etter vedtak av sameiermøte med flertall som for vedtektsendring gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte.

## 5. Vedlikehold, påkostninger og drift

### *5.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt*

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på terrasser og balkonger.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom og annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Oppstår slik skade som følge av vedlikehold utført av en sameier eller noen i hans tjeneste, plikter den sameier som er ansvarlig for påførte skader og ulemper å erstatte dette ovenfor den skadelidende part.

Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets
felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### *3.4 Sameiets vedlikeholdsplikt*

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til bruksenheten eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av bruksenheten.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### *6.1 Felleskostnader*

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

Kostnader knyttet til kun boligseksjonene fordeles på sameierne i boligdelen etter innbyrdes brøk. Dette gjelder for eksempel:

- Lys og varme (fellesstrøm oppgang/ korridor)
- Renhold/ vaktmestertjenester trapp og korridor
- Alarmtelefon for heis
- Rep./ vedlikehold og drift heisanlegg
- Rep./ vedlikehold og drift ventilasjon 2. til 6 etg.
- Gebyr kabel-TV/Bredbånd

Kostnader knyttet til kun næringsseksjonene dekkes av den enkelte næringsseksjon.

Kostnader for drift og vedlikehold av garasjen med tilhørende boder og fellesrom, skal deles likt mellom boligseksjonene og andelseierne av seksjon 82.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. I tillegg skal boligseksjonene betale a kontobeløp til dekning av kostnader som kun tilfaller boligdelen. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### *6.2 Panterett for sameiernes forpliktelse*

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### *6.3 Heftelsesform*

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

## 7. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### *7.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameierne med kjent postadresse/e-postadresse sammen med innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen, sendes til den postadresse/e-postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### *7.2 Møterett og møteplikt*

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg. Styrelederen har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer, eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet, og denne har rett til å uttale seg.

### *7.3 Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtes avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

### *7.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

Foruten saker som nevnt i punkt 7-6 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strenge krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
*e)* Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt. Retten til å kreve slik bruksendring for disse seksjonene kan ikke endres eller avvikles uten rettighetshavernes samtykke.
f) Tiltak som har sammenheng med sameierens bo – eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

### *7.5 Ugildhet i sameiermøter*

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

### *7.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet.*

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) Behandle styrets årsberetning,
2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) Valg av styremedlemmer
4) Velge revisor når den tidligere skal fratre,
5) Behandle forslag fra styret,

6) Fastsette styrehonorar,
7) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 8. Styret

### *8.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### *8.2 Valg styre*

Sameiermøtet velger sameiets styre. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Så lenge seksjonene 82, 83, 84, 85, 86 og 87 benyttes til annet enn boligformål skal styret til enhver tid ha minst ett medlem foreslått av eierne av disse seksjonene.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og et varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen i sameierens husstand.

### *8.3 Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer (eventuelt vara-medlemmene) er tilstede. 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 (eventuelt varamedlemmene).

### *8.4 Ugildhet ved vedtak i styret.*

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

### *8.5 Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

## 9. Mindretallsvern

Sameiermøte, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 10. Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. OBOS Stor-Bergen skal være forretningsfører inntil ny forretningsfører for sameiet blir valgt. Det er styret som engasjerer og eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 12. Mislighold

### *12.1 Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jfr. bestemmelsene i eierseksjonsloven § 26.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

### *12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker), jfr. bestemmelsene i eierseksjonsloven §27.

### *12.3 Krav om regress*

Dersom sameiet dekker utgifter er dette ikke hinder for at sameiet kan søke regress mot en seksjonseier etter
vanlige regler i erstatningsretten, forutsatt at vedkommende har vist grov uaktsomhet.

## 13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

# HUSORDENSREGLER



# Husordensregler for Sameiet Møllendalsveien 68

## § 1

## Formål

Husordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesser i forhold til fellesskapets interesser.

Husordensreglene gjelder både for seksjonseier og den seksjonseier har latt bruke/leie sin Seksjon. Seksjonseier plikter å gjøre bruker/leier av sin seksjon kjent med disse husordensregler

## § 2

## Alminnelige ordensregler

Seksjonseier/seksjonsleier plikter å bidra til at alminnelig ro og orden hersker innenfor sameiets område.

Seksjonseier/seksjonsleier er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

## § 3

## Bruk av fellesareal

Fellesarealene, både inne og ute, skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

Ganger og annet fellesarealet skal ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander, og skal til enhver tid være ryddige. Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesareal, garasjeanlegg eller på felles takterrasse.

Det skal være ro i fellesareal etter kl 22 på hverdager og kl. 24 i weekender.
Utvendig vask av kjøretøy er ikke tillatt i fellesgarasje eller på felles uteanlegg.

## § 4
## Parkering

Parkering skal kun skje på den enkeltes seksjons merkede plasser. Gjesteparkeringsplass er forbeholdt besøkende.
Det skal ikke parkeres på veier, fortau eller åpne plasser noen steder i uteanlegget.
Styret kan i særlige tilfeller, og for kortere periode, gi tillatelse til parkering på gjesteparkering og på fellesareal.
Styret skal varsles ved utleie av parkeringsplass. Slik utleie kan kun gjøres til andre beboere i sameiet.
Fellesgarasjen og området for gjesteparkering skal ikke benyttes til oppbevaring av løse gjenstander.

## § 5

## Søppel

Vanlig husholdningsavfall skal kastes i søppel nedkast for bossug. Det er eget nedkast for papir. Beboere må forholde seg til gjeldende regler for bossug. Annet avfall må den enkelte håndtere i samsvar med de offentlige bestemmelser som gjelder.

## § 6

## Støyende arbeid m.v.

Støyende arbeid (banking, boring o.l.) bør ikke finne sted etter kl. 21 på hverdager, og etter kl.18 på dager før helligdager. På helligdager bør slik aktivitet så langt det er mulig unngås. Normale hensyn til naboskap og omgivelser bør følges ved selskapelige sammenkomster, f.eks.ved at man også i forkant gir ”nabovarsel”.

## § 7

## Grilling

Grilling på terrasser og uteplasser er tillatt dersom det anvendes gass eller elektrisk grill. Dette under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull eller bruk av tennvæske er ikke tillatt.

## § 8

## Bruk av terrasser

Terrasser og vinduer må ikke brukes til risting av matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ikke ved at noe henger over terrasserekkverkene. Det skal ikke kastes noe over rekkverket på terrassene. Det oppfordres også til at bruk av tørkestativ på terrasse begrenses

## § 9
## Endringer på altan/terrasser, hager m.v.

Bebyggelsens fasader og fellesområder skal opprettholde en helhetlig profil. Ombygging og fasadeendringer m.v. må derfor ikke skje. Evt oppføring av levegger og skjerming med glassvegger m.v. krever søknad til styret og det må tas hensyn til estetikk og harmoni i samråd med arkitekt/hagearkitekt. Ønske om endringer må i forkant tas opp med naboer såvel som med styret.

## § 10

## Markiser/solskjerming m.v.

Oppsetting av markiser eller annen utvendig solskjerming kan kun skje etter skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Dette for å sikre en enhetlig profil. Oppsetting av parabolantenne og installering av varmepumpe er ikke tillatt.

## § 11

## Branninstruks

Seksjonseier plikter å følge gjeldende branninstruks. Gjeldende instruks er hengt opp i inngangsparti ved hver seksjon.

## § 12

## Dyrehold

Dyrehold i sameiet må ikke være til sjenanse for andre beboere, og ellers være i samsvar med norsk lov. Gjeldende regler for båndtvang skal overholdes, og ekskrementer fjernes.

## § 13

## Sikkerhet

Ukjente skal ikke gis adgang til byggene eller fellesgarasje. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn og ut av fellesdører/porter slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal henvises til ringetavlene for hver enkelt seksjon. Det skal ikke åpnes for loddselgere, distribusjon av reklame eller andre som ber om generell til felles ganger. Utgangsdørene, også til fellesgarasjen, skal påses låst. Dører til gang med boder skal også holdes låst. Tilgang til garasje via mobilløsning vil bare bli gitt beboere i sameiet.

## § 14

## Annet

Vesentlig brudd på husordensreglene og sameiers plikter ellers i forhold til sameiet kan medføre pålegg om salg av seksjon eller fravikelse i medhold av eierseksjonlovens § 26 og §27.  Det samme gjelder for bruker av seksjon. For øvrig viser en til vedtekter for Sameiet Møllendalsveien 68 vedtatt på stiftelsesmøte 26. februar 2015

# INFO FRA OBOS

Vikebø & Jørgensen AS
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen AS v/Benedicte Tronstad
Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN
E-post: WM120_3003126@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003126/74-25-0245 møllendalsveien 68b . Vår ref.: 6348-1-061 Dato: 03.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Møllendalsveien 68 |
| Organisasjonsnr: | 915096557 |
| Seksjonseier: | Briceno, Kristianne Laurita F |
| Medeier: | Paparazzo, Robertino Giovanni S |
| Leilighetsnummer: | 061 |
| Adresse: | Møllendalsveien 68 B, 5009 BERGEN |
| Seksjonsnummer: | 61 |
| Gnr. | 163 |
| Bnr. | 22 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING(46000) - polisenummer 3134954.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 82 består av 65 parkeringsplasser - noen seksjoner har ikke garasjeplass, noen seksjoner har flere. Garasjeplass følger vanligvis bolig ved salg, dersom den ikke skal følge med må megler opplyse om dette. Adm.gebyr blir belastet ved endring av eier i garasjeseksjon, selv om garasjeplass selges sammen med bolig. Se mer informasjon om garasjeplasser i vedtektene. Felleskostnader for garasje kreves inn i egen kategori. Mulighet for installasjon av ladepunkt for el-bil, kontakt styret eller se informasjon på vibbo.no/6348. Eier får tilsendt faktura for forbruk etter avregning 2 ganger i året (januar og august). Årsavgift for ladepunkt faktureres i august for inneværende år. Sameiet M68 har informasjonsside på facebook

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 562,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| TV/bredbånd | 499,00 | |
| Felleskostnader | 2 063,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 43,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 8 126,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
**Ingen lån registrert for leilighet.**

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Borthen pr. e-post: silje.borthen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Fitje, e-post: sameietm68@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# PROTOKOLL 2025

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MØLLENDALSVEIEN 68

**Organisasjonsnummer:** 915096557
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Paviljongen - Møllendal allmenning.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styreleder leder årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Fitje velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tore-Jørn Ostereich foreslått. Som protokollvitner ble Liv H Eliassen og Rolf Godø foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 140.000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Det har meldt seg fire kandidater til de tre styrevervene som skal velges.

1. Liv HelenA Eliassen stiller til gjenvalg

2. Ingrid Duus Rokstad stiller til gjenvalg for Næring

3. Tore Abotnes stiller som ny kandidat

4.. Ernst Gudmundsen stiller som ny kandidat

**Innstilling**
Valgkomitéen har innstilt fire kandidater til tre styreverv. Styrets innstilling;

1. Ingrid Duus Rokstad gjenvelges som styremedlem for 2 år.

2. Liv Helena Eliassen gjenvelges som styremedlem for 2 år.

3. Tore Abotnes velges som styremedlem for 2 år.

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Tore Abotnes
Liv Helena Eliassen
Ingrid Duus Rokstad

Følgende stilte til valg:
Tore Abotnes
Liv Helena Eliassen

Ingrid Duus Rokstad

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Arne Olav Hellebostad
Svein Rokne

Følgende stilte til valg:
Arne Olav Hellebostad
Svein Rokne

## 8. Revidering av vedtekter

Styret foreslår endringer i §2  Eiendommen i vedtektene. Dagens avsnitt to;

" Seksjon 82 består av 65 parkeringsplasser hvor eier av parkeringsplass eier 1/65 i seksjonen. 63 av plassene er avsatt til boligseksjonene, hvorav 12 er besøksplasser og 1 av disse er handikapplass. De resterende 3 parkeringsplassene er avsatt til næringsseksjonene 83 til 87 hvorav 1 er handikapplass."

Feil i avsnitt to;  63 plasser er avsatt til boligseksjonene. Endres til 62 plasser. Det er også feil antall besøksplasser- Det korrekte antallet er 11, etter at en av plassene ble fjernet da sykkelparkeringen ble etablert. Det er også etablert to plasser for motorsykkel. Disse plassene kan leies etter søknad til styret.

Avsnitt 4 og 5 om elbilplasser er utdatert og strykes og erstattes av følgende:

Eiere av parkeringsplass kan søke styret om å etablere ladestasjon på egen parkeringsplass. Ladestasjoner bestilles av styret. Kostnadene til etablering av ladestasjonen og andel av felles delen av anlegget belastes den enkelte eier. Ladekostnader faktureres to ganger i året etter strømforbruk.

> **Forslag til vedtak:**
> I  vedtektenes §2 slettes 2.avsnitt. Nytt 2. avsnitt; "Seksjon 82 består av 65 parkeringsplasser i garasjen hvor eier av en parkeringsplass eier 1/65 del i seksjonen. 62 parkeringsplasser er avsatt til boligseksjonene, hvorav 11 er besøksplasser og 1 av disse er handikapplass. De resterende 3 parkeringsplassene er avsatt til næringsseksjonene 83 til 87 hvorav 1 er handikapplass. Antall parkeringsplasser for næring er basert på avtale om sambruk av disse 3 parkeringsplassene for næringsseksjonene. Det er to parkeringsplasser for MC som leies ut etter søknad til styret." Avsnitt 4 og 5 i §2 Eiendom strykes. Nytt avsnitt 4: "Eiere av parkeringsplass kan søke styret om å etablere ladestasjon på egen parkeringsplass. Ladestasjoner bestilles av styret. Kostnadene til etablering av ladestasjonen og andel av felles delen av anlegget,  belastes den enkelte eier. Ladekostnader faktureres to ganger i året etter strømforbruk."
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 9. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Sameiet står overfor en del usikre forhold mht vedlikehold og framtidige rehabiliteringer. Gjennom året har er det avdekket forhold ved fasader og tekniske installasjoner som gjør det nødvendig å forberede sameiet på framtidige kostnader. De neste ti årene vil flere deler av byggene nærme seg forventet levealder.  Styret vil innhente ekstern hjelp til å lage en vedlikeholdsplan og sette opp et langtidsbudsjett for rehabilitering . Kostnader ved framtidige rehabiliteringer kan enten betales med oppsparte midler eller belastes den enkelte eier direkte. Styret anbefaler at sameiet setter av midler hvert år for å fordele kostnadene for den enkelte så riktig som mulig. En avsetning på 200.000,. vil utgjøre et gjennomsnitt på 200,- pr med for den enkelte

eier.  Styret foreslår at dette legges inn i husleien fra 1.juli 2025. Fondet benyttes til planlagte prosjekter som er godkjent av årsmøtet.

I tillegg mener styret at det bør budsjetteres med overskudd i årene som kommer for å ha tilstrekkelige midler på sparekonto til å kunne håndtere plutselige vedlikeholdsbehov.

> **Forslag til vedtak:**
> Det utarbeides en vedlikeholdsplan og et langtidsbudsjett. Det opprettes et vedlikeholdsfond der seksjonseierne samlet betaler inn kr 200 000 pr år. Beløpet legges til den månedlige felleskostnaden etter eierbrøk og har halvtår virkning i 2025. I tillegg vil årlig overskudd overføres til vedlikeholdsfond.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 10. Opprettelse av Hagegruppe

Styret foreslår at det opprettes en hagegruppe som får ansvaret for å planlegg og evt gjennomføre forbedringer på sameiets uteområde.

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes en hagegruppe dersom mer enn 2 personer melder seg til å delta i gruppen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen er signert av:
Møteleder: Rune Fitje /S/
Fører av protokollen: Tore-Jørn Ostereich /S/
Protokollvitne: Liv H Eliassen /S/
Protokollvitne: Rolf Godø /S/

# PLANKART OG PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 163/22/0/0
Utlistet 08. april 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260921496** | Grunneiendom | 0 | Ja | 4 648,9 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| 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 | 91,4 % |
| 70990000 | 35 | BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST, UNDERVISNINGSFORMÅL | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.05.2024 | 202220699 | 8,3 % |
| 66170000 | 35 | BERGENHUS. GNR 163 BNR 20 MFL., MØLLENDAL ØST FELT B1 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.11.2021 | 202221834 | 0,3 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 19410000 | 990 - Annet kombinert formål | 91,3 % |
| 70990000 | 2012 - Gate med fortau | 3,3 % |
| 70990000 | 2013 - Torg | 2,2 % |
| 70990000 | 2011 - Kjøreveg | 2,2 % |
| 70990000 | 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras. | 0,7 % |
| 66170000 | 2013 - Torg | 0,3 % |
| 19410000 | 320 - Gang-/sykkelvei | 0,1 % |

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Sonetype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 70990000 | 570 - Bevaring kulturmiljø | 4,1 % |
| 70990000 | 190 - Andre sikringssoner | 2,2 % |
| 70990000 | 320 - Flomfare | 0,5 % |
| 70990000 | 140 - Frisiktsone | 0,4 % |

## Reguleringsplaner under grunnen

| 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 | 58,6 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 19410000 | 191 - Garasjeanlegg | 58,6 % |

## 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 | 2 - Framtidig | 1130 - Sentrumsformål | Sentrumskjerne | S16 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 4,1 % |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | < 0,1 % (0,0 m²) |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_2 | Fløen | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 31,7 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

| PlanID | Bestemmelseområde | Bestemmelsehjemmel | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **65270000** | #4 | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav | 0,3 % |

## 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 | 65,7 % |
| **16850000** | 2 - Framtidig | 110 - Boligområder | 26,0 % |
| **16850000** | 1 - Nåværende | 630 - Fotgjengerstrøk | 3,3 % |
| **16850000** | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | 3,2 % |
| **16850000** | 2 - Framtidig | 630 - Fotgjengerstrøk | 1,8 % |

## 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 |
| **62640000** | 35 | BERGENHUS. GNR 163 OG 166, FLØEN - ULRIKEN, DOBBELTSPOR | 3 | 201220080 |
| **64040000** | 34 | BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD | 3 | 201423440 |
| **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 |
| **65580000** | 34 | BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 166 BNR 1676 MFL., STORE LUNGEGÅRDSVANN | 3 | 201736304 |
| **9890100** | 30 | BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN - FLØEN, TERMINAL, GANG- OG SYKKELVEG | 3 | 199615458 |
| **64970000** | 35 | BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63 | 3 | 202220491 |
| **70000** | 30 | ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD | 4 | - |
| **(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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **163/17** | 23612992-2 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 18.03.2015 | 201504734 |
| **163/602** | 301011905 | - | Ukjent | Igangsettingstillatelse | 18.03.2015 | 201506827 |

## Andre opplysninger

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

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

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

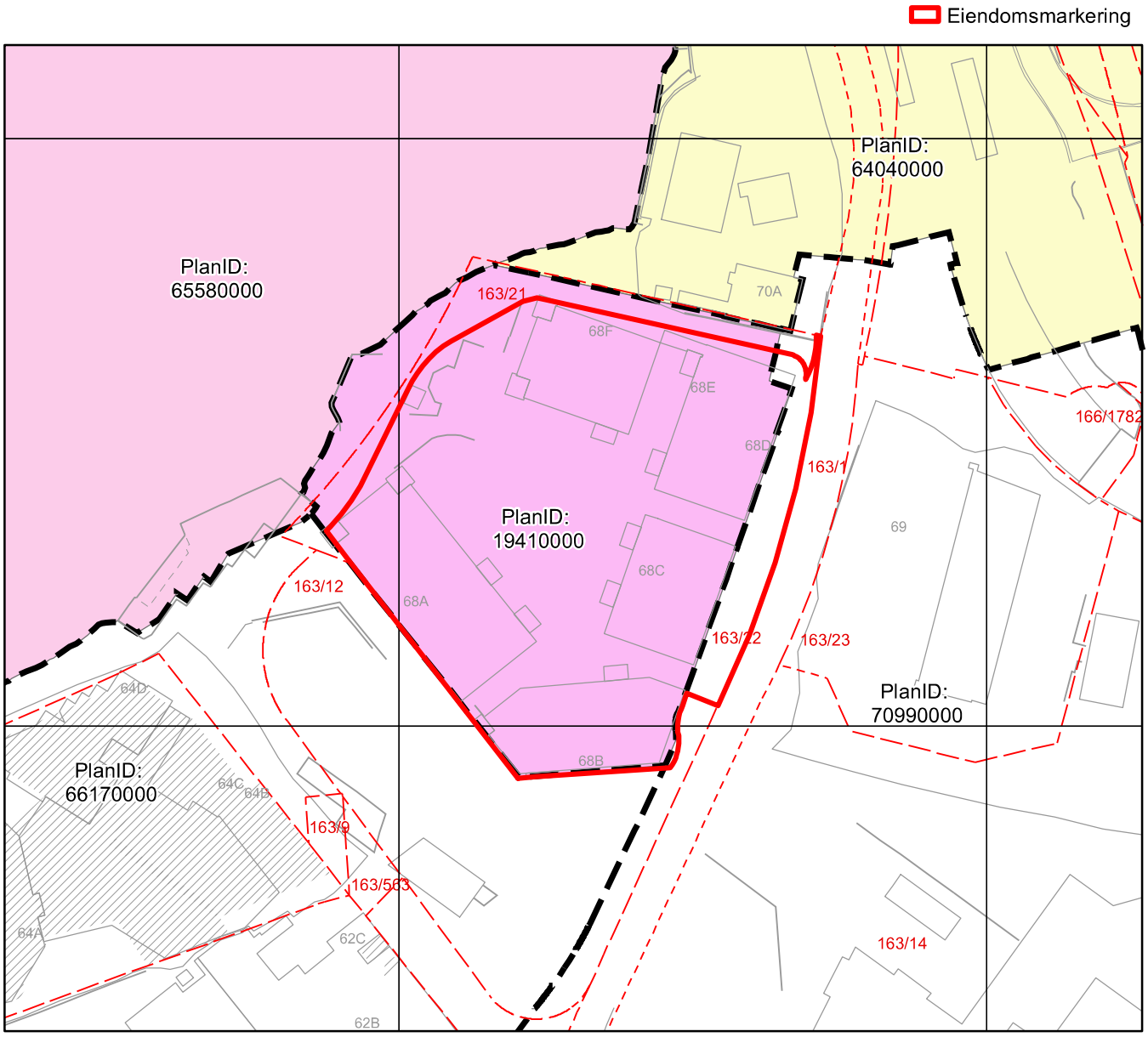
# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/22/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Møllendalsveien 68B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
19410000, 66170000, 70990000



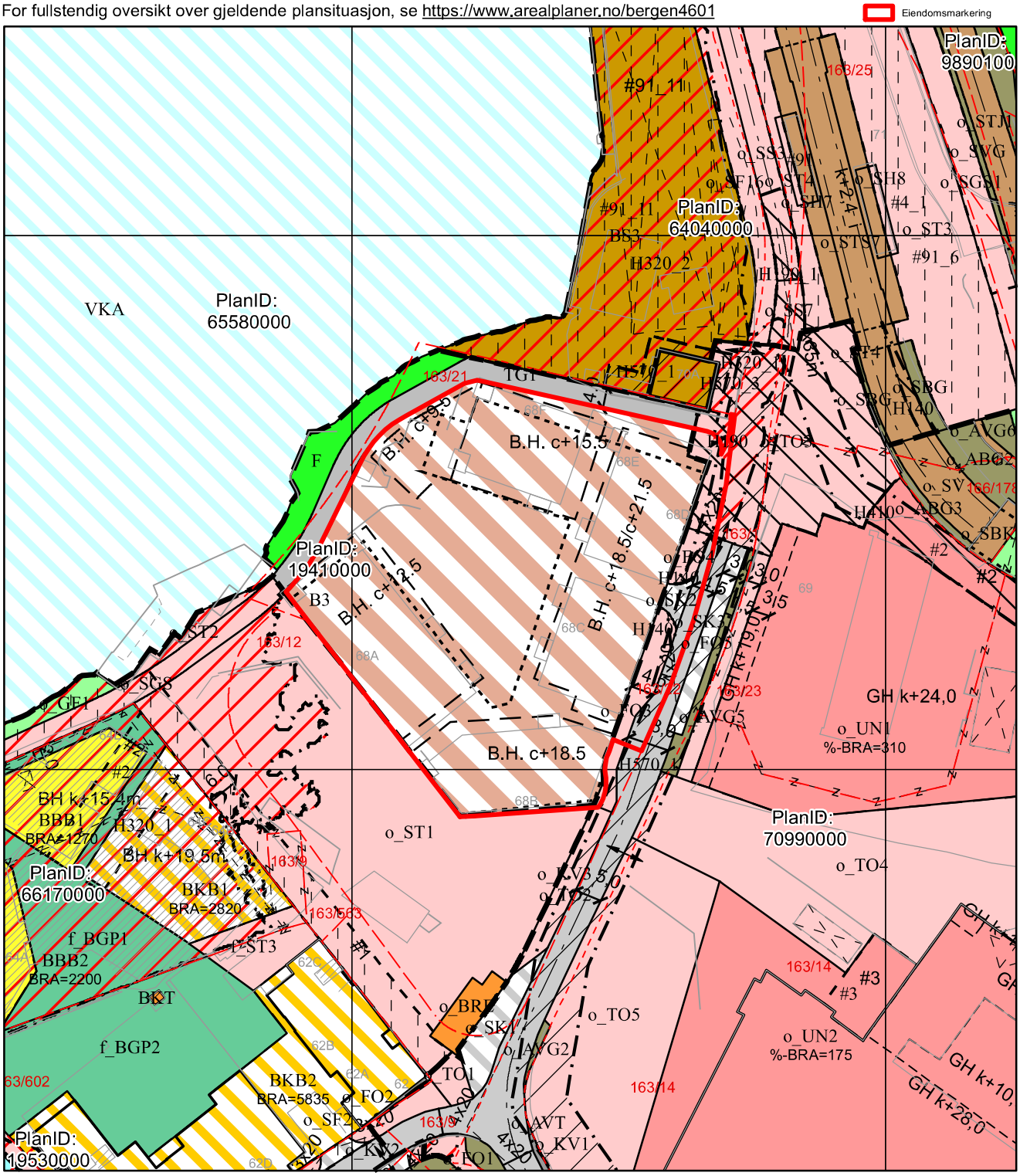
BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/22/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Møllendalsveien 68B m.fl.

N

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

## Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

## Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Annet friområde

Annet kombinert formål

## Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1620 - Gårdsplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2021 - Trase - Jernbane

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde

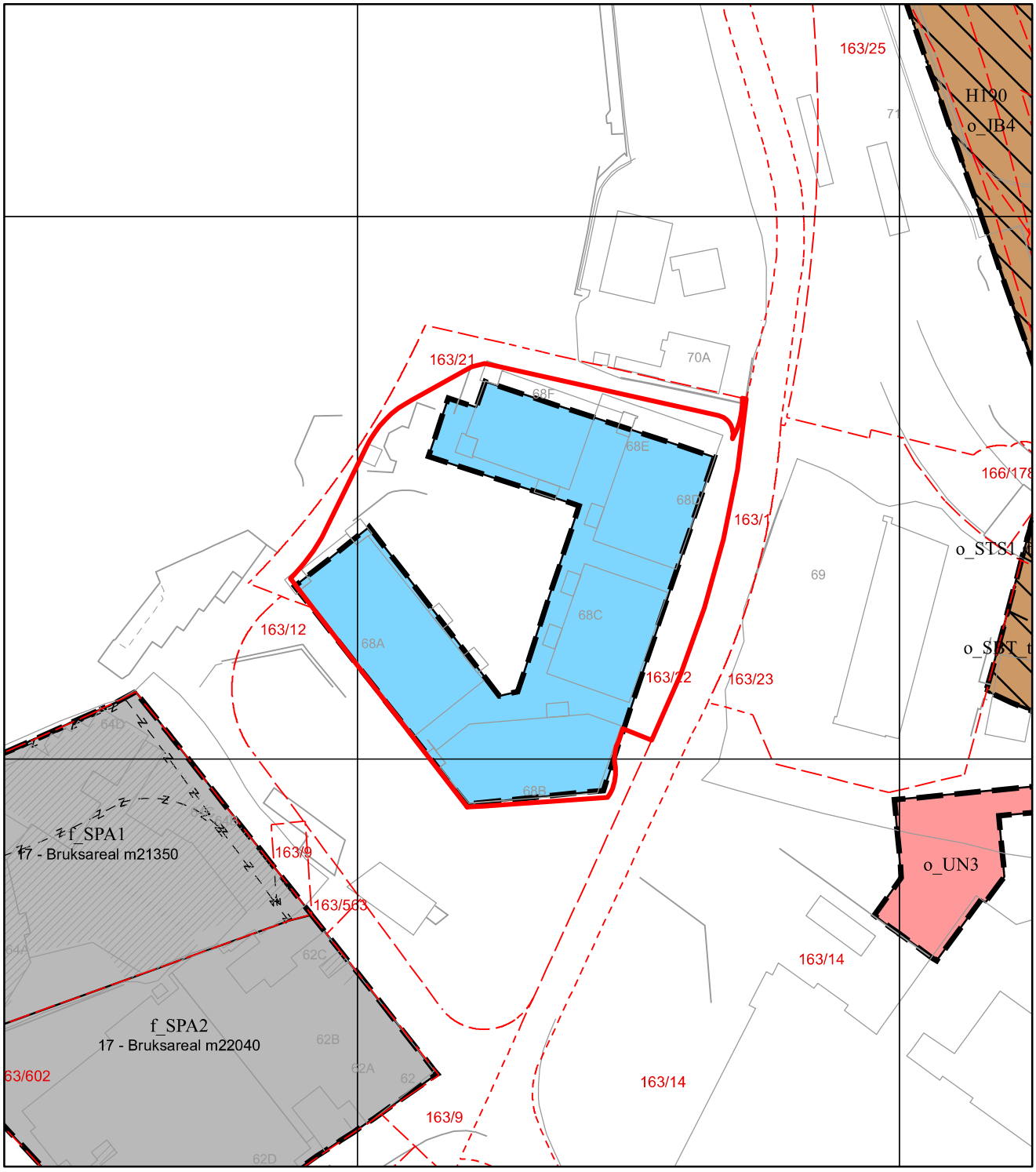
BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/22/0/0
Dato: 08.04.2025 Adresse: Møllendalsveien 68B m.fl.

N

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Punktmarkeringer

### Juridiske punkt

1253 - Tunnelåpning

## Juridisklinje

### RPJURLINJE

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL $25, 1. ledd nr. 1)

Garasjeanlegg

### Arealformål PBL §12-5

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

1162 - Undervisning

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

2021 - Trase - Jernbane

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

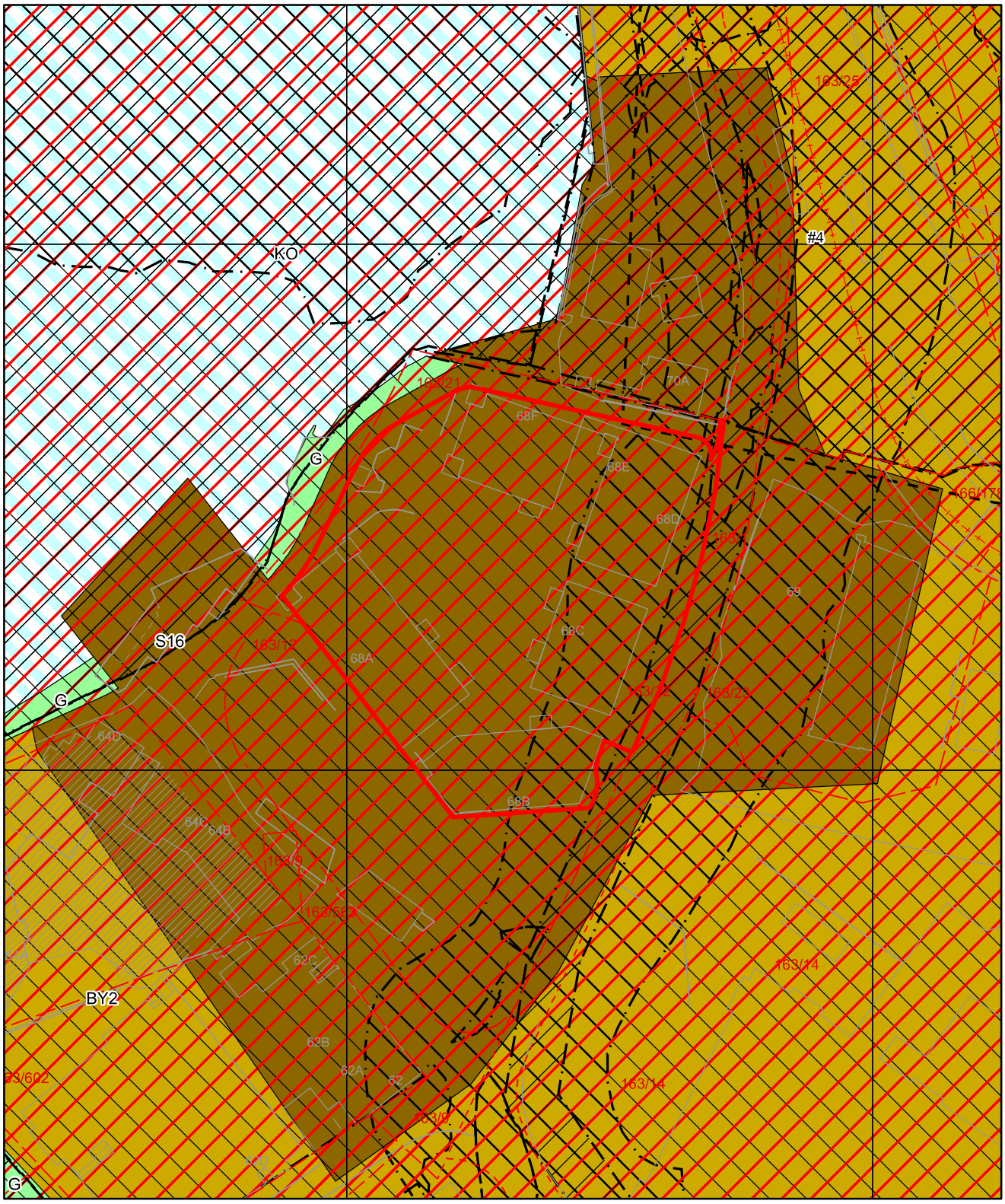
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/22/0/0
Adresse: Møllendalsveien 68B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

## Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Grønnstruktur


Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

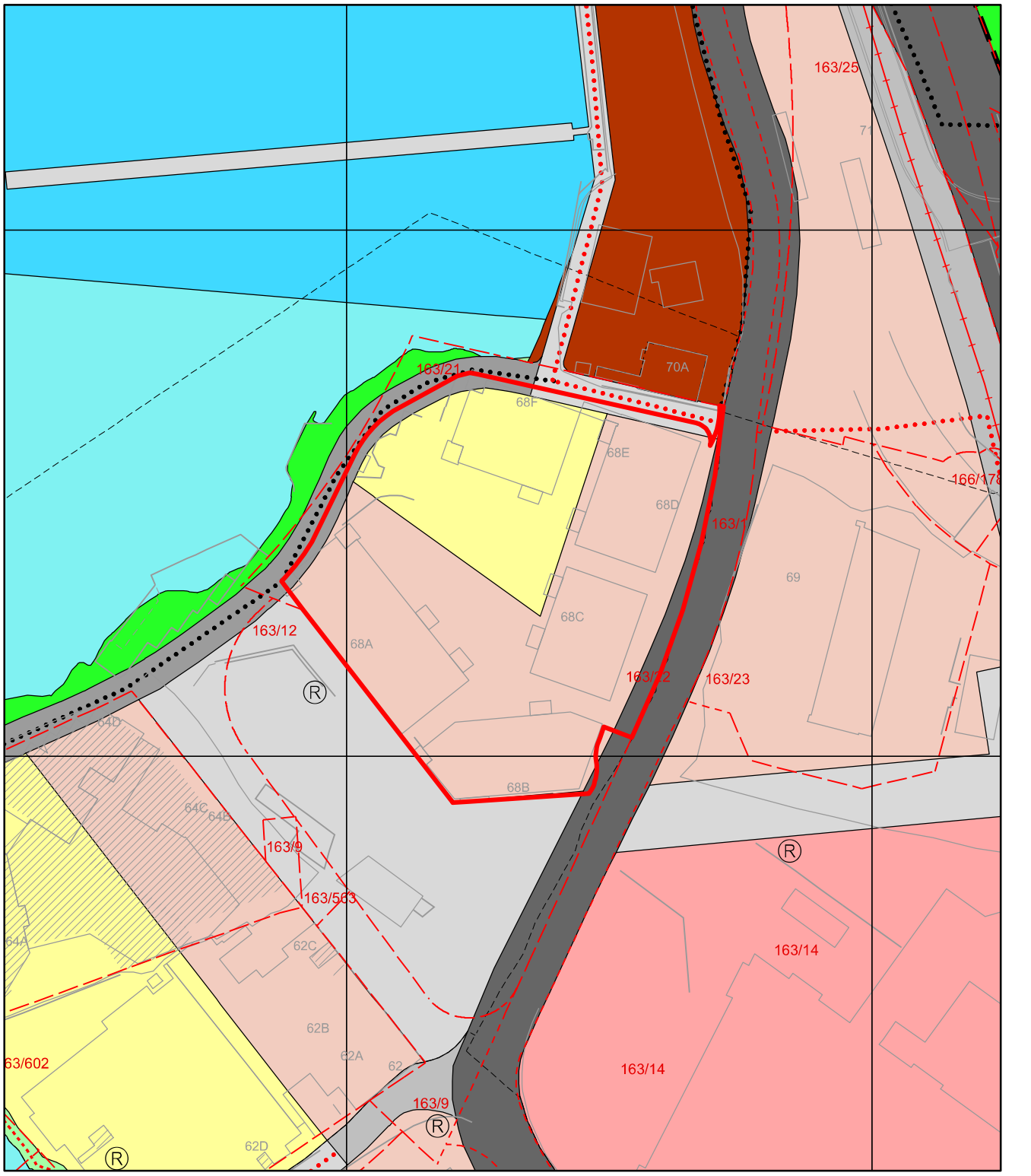
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.04.2025

Arealplan-ID: 16850000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/22/0/0
Adresse: Møllendalsveien 68B m.fl.

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


G/S-veg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (F)

Offentlig bebyggelse (F)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Park-/turveg (N)

Park-/turveg (F)

Annet byggeområde (F)

Småbåthavn (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

Fotgjengerstrøk (N)

Fotgjengerstrøk (F)

Gang- og sykkelareal (F)

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 68B
Gnr. 163 Bnr. 22 Snr. 61 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
74-25-0245


**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen AS

**Saksbehandler:** Benedicte Tronstad

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 92 49 64 86

**E-post:** benedicte.tronstad@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