PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

MØLLENDALSBAKKEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveier leilighet med syd-vestvendt balkong og fast garasjeplass

Møllendalsbakken 1, 5009 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 163, bnr. 28, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2025 **Referansenummer:** EE7256

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde

lunde.oystein@hotmail.com

905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet med syd-vestvendt balkong og fast garasjeplass - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.

Generelt om bygget:
- Rammetillatelse 14/07-2006
- Igangset.till 06/02-2007
- Ferdigattest 05/10-2009

- Antall boliger 71
- Antall etasjer 7

Nytt bygg/leilighet i 2008.
- Felles brannvarslingsanlegg
- Heis i bygget.

Generelt:
Bygget er oppført i betongkonstruksjoner og noe lettvegger i bindingsverk. Etasjeskiller av betong.
Utvendig platekledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Enstavs oljet eikeparkett og keramiske fliser
Vegger: Malte flater og keramiske fliser
Himling: Malte flater

Etasjeskiller er av betongdekke.

Hvite slette innerdører og hvite skyvedører

- Ekstern bod tilhørende seksjonen.
- Fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.
- Felles boss sjakter
- Heis i bygget

VÅTROM Gå til side

Helfliset bad/vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Merk:
Et bad fra 2008 er nå ca. 17-18 år gammelt, midt i anbefalt renoveringsperiode (20-30 år), hvor membran og rør er viktige, da de typisk holder 20-30 år, men servanter, blandebatterier (15 år) og varmtvannsbereder (20 år) kan trenge utskifting før det, så du bør vurdere oppussing eller punktreparasjoner for å unngå større skader. Selv om selve konstruksjonen kan vare 40-50 år, er det ofte utstyret og tettesjiktet som svikter først, noe som krever vedlikehold eller renovering for å forhindre fukt og lekkasjer.

KJØKKEN Gå til side

Hvit innredning med slett fronter og lys grå laminat benkeplate med stållist i front. Lys og strømuttak under overskap. Integrert ovn med pyrolyse funktion (nyere ovn), keramisk platetopp og integrert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskap.
Det er synlige vannrør av kobber under kjøkkenvask.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon type Flexit.

Røykvarslere og brannslukningsapparat etc.

Vannbåren varme i bad, sentral i bod/teknisk-rom.
Radiator i stuen.
- Fjernvarme leveres av BKK.

El-skap med automatsikringer

Arealer Gå til side

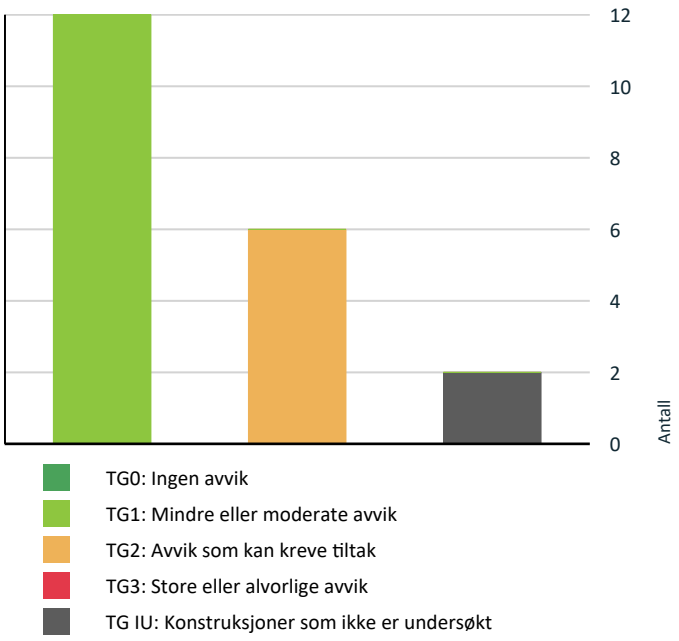
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier leilighet med syd-vestvendt balkong og fast garasjeplass
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet med syd-vestvendt balkong og fast garasjeplass

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET MED SYD-VESTVENDT



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglassfelt, utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd-vestvendt balkong på ca. 10,80 m².
- Støpt dekke med treheller og drensrenne i forkant
- Utelys
- Rekkverk av pulverlakkert stål og frostet glass

TG IU Andre utvendige forhold

Skomakernes barkemølle anno 1614 ble restaurert i forbindelse med oppføring av leilighetskomplekset
og benyttes til selskaper og andre mindre arrangementer.

Bergen byleksikon:
Barkemøllen som trolig skriver seg fra 1614, muligens er enda eldre, kan være den eldste industribygningen i Bergen.

Årstall: 1614 **Kilde:** Offentlig informasjon



Skomakernes barkemølle anno 1614. Barken ble brukt i forbindelse med garving av skinn og lær.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Enstavs oljet eikeparkett og keramiske fliser
Vegger: Malte flater og keramiske fliser
Himling: Malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitasje på parkett, kan slipes/oljes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold vil altid være påregnelig

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Hvite slette innerdører og hvite skyvedører

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

- Ekstern bod tilhørende seksjonen.
- Fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.
- Felles boss sjakter
- Heis i bygget



Bod i 1. etasje:



Fast garasjeplass



Felles boss sjakter



Heis i bygget

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Merk:
Et bad fra 2008 er nå ca. 17-18 år gammelt, midt i anbefalt renoveringsperiode (20-30 år), hvor membran og rør er viktige, da de typisk holder 20-30 år, men servanter, blandebatterier (15 år) og varmtvannsbereder (20 år) kan trenge utskifting før det, så du bør vurdere oppussing eller punktreparasjoner for å unngå større skader. Selv om selve konstruksjonen kan vare 40-50 år, er det ofte utstyret og tettesjiktet som svikter først, noe som krever vedlikehold eller renovering for å forhindre fukt og lekkasjer.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Betongvegg:
Sprukne veggfliser ved gulv (overgang gulv/vegg) i dusjsonen etc.
Det er ikke bom i flisene.

Mulig årsaker til sprekker:
Betongkrymping (Svinn): Ny betong krymper når den tørker over tid, spesielt de første månedene. For tidlig flislegging før dette er ferdig, gir strekkspenninger som sprekker flisene når betongen fortsetter å krympe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet har fungert med dagens tilstand:
- Anbefaler og sette inn dusjkabinett ved videre bruk av badet.
- Badets alder tilsier at renovering vil være påregnelig om ikke alt for lang tid.



Dusjsonen



Dusjsonen



Utenfor dusjsonen

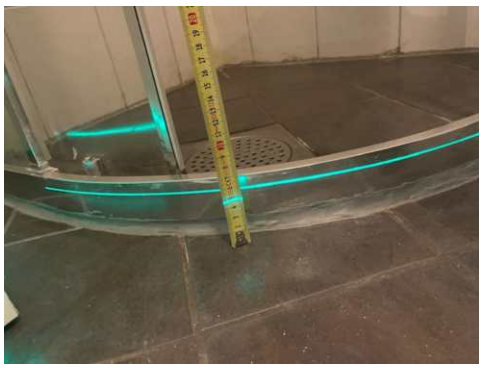
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til sokkel på dusjhjørne er ca. 7 -8 mm, dørterskel er ca. 12 mm høy, eiketerskel.
Merk:
Det er 2 sluker i rommet, hovedsluk i dusjsonen og hjelpesluk utenfor. Motfall på ca. 10 mm til topp slukrist til hjelpesluk utenfor dusjsonen. Vann vil renne mot dusjhjørne. Tett sokkel på dusjhjørne, silikonert igjen. Det kan åpnes opp i silikon under dusjhjørne men da vil det også renne ut her ved dusjing. Derfor anbefales det og sette inn dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk.

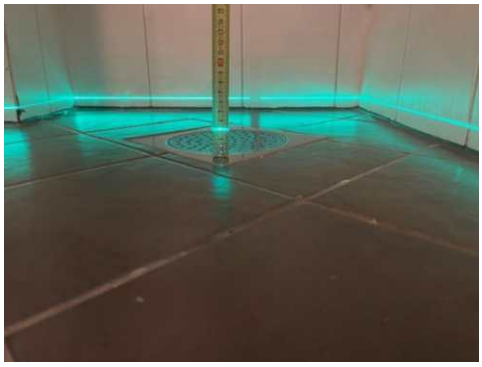
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Riss/sprekk i flis ved overgang vegg utenfor dusjsonen

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Anbefaler og sette inn dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk.





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport





Termostat for vannbåren varme

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med oppsamlerkopp i dusjsonen og hjelpesluk utenfor. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Dusjsonen: Plastsluk med oppsamlerkopp



jelpesluk utenfor

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Helfliset bad på ca. 4,80 m²:
Dusjhjørne med tett sokkel (silikonert til gulv), veggfestet klosett med innebygd sisterne, møblement med servant, speil/lys og strømuttak.
- Vannbåren varme, termostat
- Malt i tak, inspeksjonsluke til vannrør etc.
- Mekanisk avtrekk i tak + tilluft via dør
- Veggfestet avløp for vaskemaskin etc.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Dusjsonen ligger mot fellesareal etc.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Dusjsonen

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Hvit innredning med slett fronter og lys grå laminat benkeplate med stållist i front. Lys og strømuttak under overskap. Integrert ovn med pyrolyse funktion (nyere ovn), keramisk platetopp og integrert oppvaskmaskin.

Merk.
Pyrolyse-funksjonen i en stekeovn er en selvrensefunksjon som bruker ekstremt høy temperatur (rundt 400-500°C) til å brenne fett og matrester til finkornet aske, noe som gjør rengjøringen mye enklere – du tørker bare bort asken med en fuktig klut etterpå, uten behov for sterke kjemikalier, men alle metalldeler må fjernes først.





Røropplegg under vask: Husbrannslange

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskap.
Generelt.
Levetiden for rør-i-rør-systemer varierer stort etter materiale og installasjon, men generelt har PEX-rør (plast) en levetid på 50+ år.

Merk:
Det er synlige vannrør av kobber under kjøkkenvask.

Tilstandsrapport



Bod: Fordelerskap for "rør i rør" med overløp til bad



Overløp i bad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Generelt:
Innvendige plastavløpsrør har en forventet levetid på 50 til 100+ år for moderne systemer, men kvaliteten varierer..

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon type Flexit.

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca. 15-25 år, men denne kan forlenges betydelig med godt og regelmessig vedlikehold som filterskift (1-2 ganger i året) og jevnlig service, noe som også sikrer et optimalt inneklima og reduserer støy.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder på ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.
Opplyst av eier:
Ventilasjonsrens utført av firma i 2025 + skifting av filtre i ventilasjonsaggregat



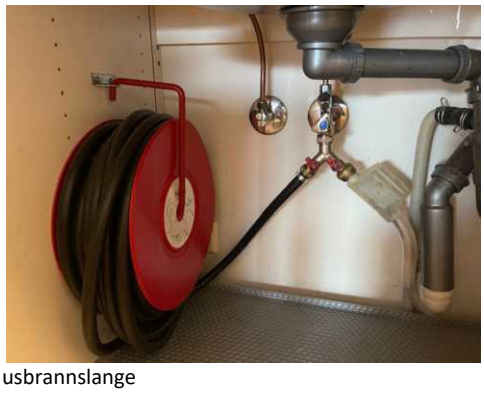
Bryterpanel for ventilasjonsaggregat

TG 1 Andre installasjoner

Røykvarslere og brannslukningsapparat etc.







Kjøkken: Husbrannslange

Tilstandsrapport



Felles brannsentral etc.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i bad, sentral i bod/teknisk-rom.
Radiator i stuen.
- Fjernvarme leveres av BKK.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

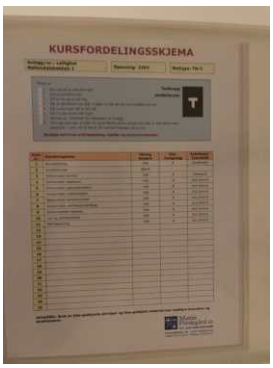
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.



Bod:



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

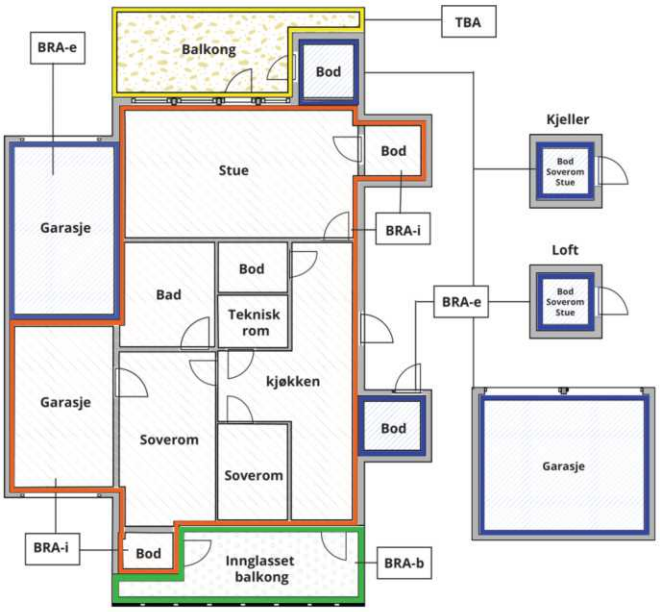
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier leilighet med syd-vestvendt balkong og fast garasjeplass

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	51			51	11
1. etasje		6		6	
SUM	**51**	**6**			**11**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, bod 2, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
1. etasje		Bod	

Kommentar

NETTOAREAL:
4. etasje/H0402
- Entre er på ca. 3,10 m²
- Bod på ca. 2 m² med bla. fordelerskap for "rør i rør", vannbåren varme og el-skap
- Helfliset bad med wc/vaskeplass er på ca. 4,80 m²
- Bod 2 er på ca. 4,58 m²
- Soverom er på ca. 8,90 m², garderobeskap
- Stue/kjøkken er på ca. 26 m²

Takhøyde i stue/kjøkken er på ca. 2,58 meter
Det ble høydemålt med laservater i stue/kjøkken på befaringsdagen og største skjevhet i dekke er ca. 10 mm.

1. etasje:
- Ekstern bod på ca. 5,60 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eier:
- Ventilasjonsrens utført av firma i 2025 + skifting av filtre i ventilasjonsaggregat

Fellesareal:
- Rehabilitering av yttertaket i 2025, utførende firma/entreprenør var Fløysand Tak AS

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier leilighet med syd-vestvendt balkong og fast garasjeplass	44	7
Garasje	0	0

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Kjetil Ljones-Sundfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	28		45	3412.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Møllendalsbakken 1

Hjemmelshaver
Ljones-Sundfjord Annette, Ljones-Sundfjord Kjetil

Eierandel
510 / 43649

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrasseblokken/leiligheten har en fin beliggenhet i Møllendalsbakken.
Syd-vestvendt balkong med utsikt mot nærområdet/natur/bebyggelse/Møllendal, Kronstad og Løvstakken m.m
Kort vei til skoler, buss og dagligvarebutikker m.m. Gangavstand til sentrum og Haukeland sykehus m.m.
Fast parkering i felles garasjeanlegg, aut. port. Mulighet for elbil lader (infrastruktur er på plass).
Turmuligheter med gang- og sykkelsti rundt Store Lungegårdsvannet samt kort vei til Isdalen og Ulriken m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 3412,1 m²:
Pent opparbeidet med asfalterte veier og div. beplantninger m.m. Felles bossuganlegg, innkast i byggets 4. etasje.
Skomakernes barkemølle anno 1614 ble restaurert i forbindelse med oppføring av leilighetskomplekset og benyttes til selskaper og andre mindre arrangementer.
Møllendalselven renner i front av bygget mot syd-vest. Den har utspring fra Svartediket og munner ut helt sør i Store Lungegårdsvannet.
2 felles takterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/seksjon vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Skjøte	19.12.2008		Gjennomgått		Nei
Megler	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Ljones-Sundfjord	Annette Ljones-Sundfjord

Gateadresse
Møllendalsbakken 1

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse: Noen sprekker i dusj sone ned ved gulv.

Document reference: 74260002

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

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: Rensing av ventilasjonanlegg,

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260002

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260002

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: 74260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Ljones	c32119e7ebf0d5ee16705b54639a6dae541be98f	28.01.2026 08:44:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Ljones	1c150b30c47f00e790a55e59d12cff28c2bc644d	28.01.2026 08:48:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260002

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Møllendalsbakken 1

Nabolaget Fløen/Møllendal - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km	
Haukeland skole (1-7 kl.) 375 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km	
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	12 min 1 km	
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	15 min 1.2 km	
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	17 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllendalsveien Linje 12	2 min 0.1 km	
Fløen Linje 2	5 min 0.4 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.7 km	
Bergen Flesland	19 min	

BARNEHAGER

Fløenbakken barnehage (0-5 år) 24 barn	4 min 0.4 km	
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ... 45 barn	7 min 0.5 km	
Karusellen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Møllendalsbakken	2 min
Joker Møllendal	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	5 min
Apotek 1 Ulriksdalen	6 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	5 min

SPORT

Kronstad skole	9 min
Hunstad skole	9 min
Sammen Årstad	7 min
Sammen Kronstad	11 min

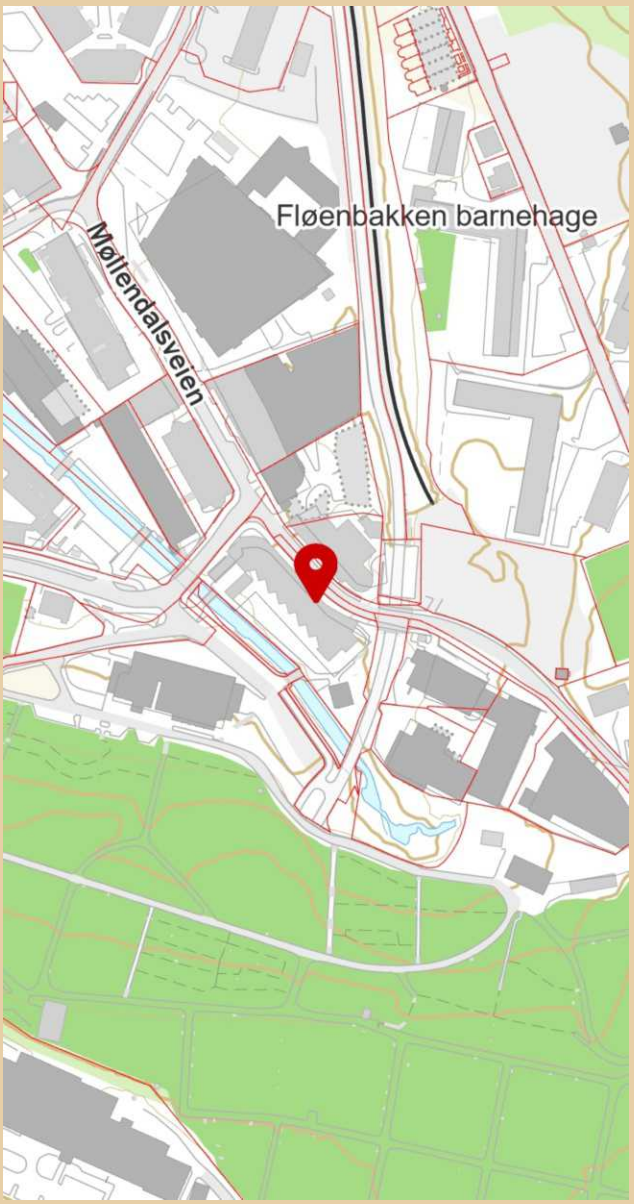
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Sykkel
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Møllehagen org. nr. 993 563 188

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 10.04.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 05.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møllehagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.12.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163 bnr. 28 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Balkong/terrasse

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) 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 et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

BESKYTTET

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, kamera, fastmontert belysning og lignende.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold for leietakere/utleieleiligheter. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for det.

(3) Det presiseres at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

BESKYTTET

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 53 parkeringsplasser seksjonert som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i carport eller garasjeanlegg. Parkeringsrettighet følger leilighet ved salg.

(2) Det fremgår av vedlegg 2 til vedtektene og oppslag i garasjen hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Den enkelte biloppstillingsplass disponeres av de seksjonseierne som kan dokumentere kjøp og betalt parkeringsrett. Ajourhold av vedlegg 2 anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter lovens ikrafttredelse jf. Esl § 67 siste ledd, til 01.01.2048.

(4) Salg av parkeringsrettighet kan kun skje til seksjonseiere i Møllehagen Sameie. Styret skal varsles ved salg. Ajourhold av oppslag i garasjen utføres av styret etter varsel om salg. Salg av parkeringsrettighet kan ikke tinglyses.

(5) Utleie av parkeringsplasser i fellesgarasje og carport kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ny lader skal være samme type/anlegg som eksisterende.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Bestemmelsen i dette kapittel er hentet fra eierseksjonsloven §32 og §33

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

BESKYTTET

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, ventilasjonsagregat, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, vann-/varmefordelingskap, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

BESKYTTET

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, og varamedlemmer i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

BESKYTTET

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

BESKYTTET

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

BESKYTTET

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

BESKYTTET

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

BESKYTTET

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

BESKYTTET

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

Vedlegg 1 – Sameiebrøk

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/43649
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/43649
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/43649
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon	39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon	40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon	47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon	48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/43649

BESKYTTET

- Seksjon	49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk: 1363/43649
- Seksjon	54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon	55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon	56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon	57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon	61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon	62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon	63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon	66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon	67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon	68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk: 1152/43649
- Seksjon	69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk: 523/43649
- Seksjon	70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon	71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk: 1366/43649

BESKYTTET

Vedlegg 2 – Parkeringsoversikt (iht. oversikt/tegning)

- Parkeringsplass nr. 1 Disponeres av seksjon nr. 40
- Parkeringsplass nr. 2 Disponeres av seksjon nr. 18
- Parkeringsplass nr. 3 Disponeres av seksjon nr. 37
- Parkeringsplass nr. 4 Disponeres av seksjon nr. 65 (NB. Ikke rettet på tegning)
- Parkeringsplass nr. 5 Disponeres av seksjon nr. 65
- Parkeringsplass nr. 6 Disponeres av seksjon nr. 70
- Parkeringsplass nr. 7 Disponeres av seksjon nr. 12
- Parkeringsplass nr. 8 Disponeres av seksjon nr. 57
- Parkeringsplass nr. 9 Disponeres av seksjon nr. 22
- Parkeringsplass nr. 10 Disponeres av seksjon nr. 23
- Parkeringsplass nr. 11 Disponeres av seksjon nr. 38
- Parkeringsplass nr. 12 Disponeres av seksjon nr. 58
- Parkeringsplass nr. 13 Disponeres av seksjon nr. 67
- Parkeringsplass nr. 14 Disponeres av seksjon nr. 32
- Parkeringsplass nr. 15 Disponeres av seksjon nr. 1
- Parkeringsplass nr. 16 Disponeres av seksjon nr. 9
- Parkeringsplass nr. 17 Disponeres av seksjon nr. 45
- Parkeringsplass nr. 18 Disponeres av seksjon nr. 60
- Parkeringsplass nr. 19 Disponeres av seksjon nr. 48
- Parkeringsplass nr. 20 Disponeres av seksjon nr. 31
- Parkeringsplass nr. 21 Disponeres av seksjon nr. 19
- Parkeringsplass nr. 22 Disponeres av seksjon nr. 61
- Parkeringsplass nr. 23 Disponeres av seksjon nr. 47
- Parkeringsplass nr. 24 Disponeres av seksjon nr. 46
- Parkeringsplass nr. 25 Disponeres av seksjon nr. 10
- Parkeringsplass nr. 26 Disponeres av seksjon nr. 62
- Parkeringsplass nr. 27 Disponeres av seksjon nr. 68
- Parkeringsplass nr. 28 Disponeres av seksjon nr. 69
- Parkeringsplass nr. 29 Disponeres av seksjon nr. 17
- Parkeringsplass nr. 30 Disponeres av seksjon nr. 71
- Parkeringsplass nr. 31 Disponeres av seksjon nr. 71
- Parkeringsplass nr. 32 Disponeres av seksjon nr. 43
- Parkeringsplass nr. 33 Disponeres av seksjon nr. 64
- Parkeringsplass nr. 34 Disponeres av seksjon nr. 27
- Parkeringsplass nr. 35 Disponeres av seksjon nr. 56
- Parkeringsplass nr. 36 Disponeres av seksjon nr. 66
- Parkeringsplass nr. 37 Disponeres av seksjon nr. 53
- Parkeringsplass nr. 38 Disponeres av seksjon nr. 11
- Parkeringsplass nr. 39 Disponeres av seksjon nr. 14
- Parkeringsplass nr. 40 Disponeres av seksjon nr. 28
- Parkeringsplass nr. 41 Disponeres av seksjon nr. 37
- Parkeringsplass nr. 42 Disponeres av seksjon nr. 25
- Parkeringsplass nr. 43 Disponeres av seksjon nr. 24
- Parkeringsplass nr. 44 Disponeres av seksjon nr. 20
- Parkeringsplass nr. 45 Disponeres av seksjon nr. 13
- Parkeringsplass nr. 46 Disponeres av seksjon nr. 6
- Parkeringsplass nr. 47 Disponeres av seksjon nr. 16
- Parkeringsplass nr. 48 Disponeres av seksjon nr. 30

BESKYTTET

- Parkeringsplass nr. 49 Disponeres av seksjon nr. 29
- Parkeringsplass nr. 50 Disponeres av seksjon nr. 42
- Parkeringsplass nr. 51 Disponeres av seksjon nr. 41
- Parkeringsplass nr. 52 Disponeres av seksjon nr. 7
- Parkeringsplass nr. 53 Disponeres av seksjon nr. 2

BESKYTTET

Husordensregler for Sameiet Møllehagen

§ 1 Formål

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

§ 2 Sameiers plikt

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

§ 3 Fellesarealer

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørs arealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler eller lignende. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseier parkeringsplass, bod, felles sykkelbod eller eventuelt nærmere anvist sted i garasjen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listeverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Styret vil i utgangspunktet ta opp endringer eller lignende med arkitekt.

Det er ikke tillatt for seksjonseiere å sette opp overvåkingsutstyr i fellesarealer.

Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer. Dersom man har kjennskap til nøkkelkode for inngangsdør, skal denne under ingen omstendigheter oppgis til noen utenfor den enkelte husstand.

Navneskilt til sentral ringeklokke og postkasser skal bestilles via vaktmester.

Takterrassen skal benyttes ihht. de enhver tid gjeldende regler for denne. Reglene utarbeides av styret, og fastsettes av sameiermøte.

§ 4 Boder

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

§ 5 Indre orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen

som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass og elektrikerarbeider.

Grilling på ballkongen må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller lignende er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

§ 6 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 24.00 bør de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse. Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet 08.00 – 20.00 hverdager og 10.00 – 18.00 lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke finne sted.

§ 7 Parkering

Parkering foretas på egne plasser i sameiet.

§ 8 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass

Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

§ 9 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi vaktmester eller fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anliggender eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

§ 10 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instrukser gitt av styret. Disse vil bli publisert på tavle ved inngangspartiene

§ 11 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierne sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom sameieloven og tvangsfullbyrdelsens vilkår for dette er oppfylt.

§ 12 Ikrafttredelse og endring

Husordensreglene ble første gang vedtatt på ordinært sameiermøte 22.4.09 og trådte i kraft fra samme tid.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2177
SAMEIET MØLLEHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MØLLEHAGEN

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

Dato for årsmøtet:
10. april 2025 kl. 18:00, MØLLEHUSET.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til forvalter av Møllehuset
8. Revidering av vedtekter / Vedtektsendring
9. Skilt utenfor bygget
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MØLLEHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Silje Borthen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. ÅRSMELDING MØLLEHAGEN 2024, revB (1).pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 193000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 193000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til forvalter av Møllehuset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til forvalter av Møllehuset foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til forvalter av Møllehuset settes til kr 7000.

Sak 8

Revidering av vedtekter / Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har de siste årene kommet flere nye bestemmelser i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.
Styret har derfor lagt frem forslag til en total revidering av vedtektene.

Det er hensiktsmessig at vedtektene følger punktene fra loven. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde.

De nye vedtektene er mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene, ved f.eks vedlikeholdsansvar.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert på tilpasning til loven, samt at særbestemmelser i sameiet er videreført.

Forslag til nye vedtekter og gjeldende vedtekter vedlagt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslag til nye vedtekter vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter vedtas i sin helhet uten endring.

Vedlegg

3. Dagens vedtekter.pdf

4. Nye vedtekter.pdf

Sak 9

Skilt utenfor bygget

Forslag fremmet av:
Arian Garshi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veldig ofte sliter besøkende å finne fram, fordi adressen ikke er tydelig skiltet. Spesielt er det vanskelig å instruere besøkende om hvilken inngang som er A eller B.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at vi henger opp "Møllendalsbakken 1" ved inngangene. Gjerne med inngang A og inngang B tydelig markert.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

MØLLEHAGEN SAMEIE - ÅRSMELDING 2024

Styret har bestått av:	Alf Bøen-styreleder
	Jens Kvarekvål - styremedlem
	John Sandal - styremedlem
	Øyvind Reigstad - varamedlem
Ansvarlig Møllehuset:	Mardon Åvitsland
Antall styremøter:	12
Antall dugnader:	2

Sameiet Møllehagen består av 71 seksjoner, fellesanlegg, garasje, uteanlegg og Møllehuset.

Gjennom 2024 har styret etter beste evne stått for den daglige driften.

Her nevnes noen av de sakene styret har jobbet med:

Sjekk av blandebatteri/tilbakeslagsventiler

Det har vært gjennomført sjekk av blandebatteri/tilbakeslagsventiler og lekkasjer i alle seksjoner, utført av Grevstad & Tvedt AS (G&T). Dette som et ledd i den lenge pågående kartlegging av problemene med vannanlegget. G&T har også utført rens av varmeanlegget. Som et videre tiltak ble det nylig (2025) skiftet tilbakeslagsventiler.

Lekkasje ved gesimser

I gesims på tak over 7. etg. ble det etter en lekkasje oppdaget konstruksjonsfeil. Sandøy Byggservice AS rehabiliterte en liten del av det i -24, en større del ble utført nå i -25, og siste del antar vi blir bestilt i -26. Oppdelingen av arbeidet skyldes både kapasitet hos Sandøy og at vi på grunn av totalkostnaden må fordele arbeidene over tid, uten at dette medfører prisøkning.

Lekkasje ved nedløpsrør

Lekkasje avdekket også feil på sammenkobling av innebygde nedløpsrør fra terrasser. Etter sjekk av alle nedløpsrørene, fant vi feil på 2. Også dette er utbedret av Sandøy.

Reparasjon av vinduer

Det er uført reparasjon av vinduer i 2 seksjoner mot sør, utført av Bergen Glass & Rehabilitering. Dette ble gjort da vi hadde stillas for utbedring av gesims, siden sørveggen på bygget er svært høy og lite vedlikeholds vennlig.

Andre utbedringer

Det er gjort noen mindre reparasjonsarbeider på takbelegg.

Styret har også måtte håndter et par lekkasjer som har oppstått inne i leiligheter.

Heisene

Heisene er oppgradert med nye LED-lys. Arbeidet er utført av TKE.

Utbedring av lys

Lys i trappegang og garasjeanlegg er oppgradert. Det er montert nye nødlys i trappehus og i noen korridorer. I trappehusene er det nå en annen utførelse, da det viste seg at det var umulig å skaffe tilsvarende armaturer som vi hadde. Arbeidene er utført av Martin Prestegård AS. Delvis utført i år.

Tiltak mot skadedyr

Det har vært et tilfelle av at rotter har gnagd på listverk under fasadeplater. For å følge opp tiltak for å unngå videre angrep, er det inngått avtale med skadedyrfirma Rentox.

Sak om støy fra nabovirksomhet

Styret har hatt en sak gående med Hyssingen/Bergen kommune vedr. støy fra nytt kjøletårn. Støyen er nå fjernet og saken er avsluttet.

Ønske fra kommunen om bredere vei

Vi har også hatt en sak med kommunen vedr. arealerverv. Vegetaten ønsket å redusere bredden på fortauet langs bygget vårt. Dette ble avvist av styret, og saken er foreløpig lagt bort.

Dugnader

Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad. God deltagelse bidro til bl.a. rydding bak Møllehuset, ut-/innflytting av møbler og griller på takterreassene, utlegging av bark under planter og busker, forbedre drenering i innkjørsel garasje, vasking av trappehusene og ikke minst sosial samvær i Møllehuset etterpå.

Planlagte tiltak – investeringer og vedlikehold:

Brannalarmanlegg

Det er behov for nytt brannalarmanlegg. Det er ikke lenger mulig å skaffe reservedeler til eksisterende anlegg. Styret har innhentet tilbud og følger opp saken.

Videre utbedringer av varmeanlegget

Styret har hatt en strategi for skrittvise utbedringer av svakheter på varmeanlegget. Dette arbeidet vil fortsette også kommende år. Tiltak vurderes fortløpende i samarbeide med G&T.

Utbedring av tak og gesimser

Arbeidet med å utbedre gesimser 7. etg. er startet og vil fortsette i 2025. Det er også avdekket svakheter med taktekking og beslag på gesimser på tak over 5. og 6. etasje. Det er satt i gang utredning av dette og nødvendige tiltak vurderes når rapport foreligger. Avhengig av omfang utbedringsarbeider som må gjøres på takflatene, er det naturlig å vurdere installasjon av solcellepaneler.

Fasader

Som nevnt er det gjennomført en vindusreparasjon, og det må forventes økende behov for vedlikehold/ og reparasjon av dører og vinduer i yttervegger.

Det er behov for noe fasadevask i år, spesielt mot Møllendalsbakken.

Møllehuset må males.

Låssystemet

Det låssystemet som ble installert for noen år siden viser seg å være vanskelig å vedlikehold og må på et tidspunkt skiftes.

Heisene

Vi ser også at heisene har en økende tendens til driftsproblemer, og de trenger kontinuerlig oppdatering og vedlikehold. Det må forventes økende utgifter til dette i årene som kommer.

Økonomiske konsekvenser

Overnevnte er noen av de forhold styret ser for seg vil dukke opp i årene som kommer. På bakgrunn av bl.a. dette, og andre uforutsette tiltak og utgifter, må det forventes økte vedlikeholdskostnader i årene fremover.

Styret er opptatt av at sameiet har en robust økonomi, slik at vi kan imøtekomme disse kommende kostnadene. Prioritering av aktuelle vedlikeholdstiltak gjøres i forhold til løpende likviditet.

I samråd med vår forretningsfører i OBOS, vil styret likevel ikke øke felleskostnadene mer enn KPI inneværende år, men vi vil likevel presisere at dette kan endre seg dersom kostnadene øker mer enn forutsatt. Det er viktig at vi til enhver tid har nødvendige midler til vedlikehold.

Annet:

Bredbånd

Vår avtale med Bergen Fiber er i ferd med å gå ut. Styret arbeider med å innhente nye tilbud fra aktuelle bredbåndleverandører. Ett alternativ er at det kun bestilles bredbånd for alle, mens den enkelte sameier selv bestiller det som er ønskelig av TV-pakker.

Vaktmestertjenester

Sameiet har i en periode hatt avtale med Bergen Vaktmesterservice. Dette er det fjerde selskapet vi har hatt avtale med, men ingen har fungert tilfredsstillende. Styret har nå også sagt opp avtalen med BV, og vil søke å få i stand mer spesifikke avtaler på snøbrøyting og plenklipping. Det betyr at styret vil ta seg av mer av kontroller og tilsyn som tidligere har inngått i vaktmestertjenestene.

Orden og ryddighet

Vi håper alle er enige i at vi har et flott sameie, og faktisk har det også et godt omdømme. Ingen av oss ønsker at kvaliteten og trivselen skal forfalle. Styret vil berømme alle dere som bidrar til dette, ved å holde fellesarealer inn og ute i orden.

Når vi nå sier opp avtalen med vaktmester blir det ekstra viktig at alle bidrar til å plukke søppel og ellers påse at det er rent og pent i og rundt bygget. Selv om vi har hatt en fantastisk renholder til de innvendige fellesarealer, er det viktig at alle bidrar. Her må nevnes at Ina nå dessverre har sagt opp pga tilbakereise til hjemlandet. Etter innhenting av en rekke tilbud, har styret nå inngått ny avtale med selskapet 2clean.
Det pågår prosess med inngåelse av avtaler på snøbrøyting og gartnertjenester. Ved snøfall oppfordres det til at flere tar et tak dersom snøbrøyter ikke har rukket å måke fortauet.

Styret vil presisere at ikke bare vi, men alle seksjonseiere og beboere har like mye ansvar for å ta vare på sameiet og bidra til god trivsel. Det blir veldig dyrt om alt skal baseres kun på innleide ressurser.

Styret forutsetter at seksjonseiere som leier ut, videreformidler relevant informasjon og nevnte oppfordringer til sine leietakere.

Hundehold, snus

Dessverre er det fortsatt observasjoner av hundepiss og snusposer inne i bygget. Dette kan vi ikke være bekjente av. Det er heller ikke greit når sparkesykler forlates henslengt på fortauet vårt eller utenfor inngangspartiene. Det blir fort kostbart om alle snur ryggen til, og tenker at det er andre som skal rydde opp alt etter oss. Hundeeiere må påse at hunden ikke er til ulempe for naboer eller andre.

Reviderte vedtekter

Etter oppfordring fra Obos er vedtektene revidert (se vedlegg). Primært er det et nytt format, men det er også forslått noen mindre endringer.

Valg av nytt styre

For videre drift av sameiet trengs det kandidater til fornying av styret. Dagens styre kan vurdere å fortsette 1 år til hvis årsmøte ønsker det, men vi stiller oss åpen for nye kandidater som eventuelt ønsker å tre inn i styret.

Møllehuset

I Møllehuset er det Mardon Åvitsland som styrer, og det gjør han på en ypperlig måte. Han driver også vedlikehold av huset.

Brannvernkurs

Styret har i samarbeid med Teknisk Industrivern fått utarbeidet et nettbasert kurs tilpasset vårt sameie. Alle vil få tilsendt invitasjon, og vi oppfordrer på det sterkeste alle til å gjennomføre dette.

Informasjon fra styret generelt

Som kjent sender styret ut informasjon både gjennom Årsmeldinger, men også via kortere meldinger på Vibbo. Det er viktig at alle leser dette, da denne informasjonen også inneholder saker som den enkelte seksjonseier og beboer selv er ansvarlig for å følge opp.

Ett viktig forhold gjelder jevnlig kontroll av evt. lekkasje fra rør i vann- og varmefordelingsskapene inne i leilighetene. Om slik lekkasje ikke oppdages tidlig, kan det medføre stor skade, både i egen og underliggende leilighet. På tidspunkt bygget ble oppført, var det ikke krav til tette skap med drenasje. Rørlegger (G&T) har også anbefalt å vri litt på stoppekranene i skapene, for at de ikke skal sette seg fast. Dette er altså seksjonseiers ansvar å følge med på.

Styrehonorar

Utover ordinært styrearbeid fungerer vi i dag i stor grad som prosjektleder og tilrettelegger for de forskjellige prosjektene som blir gjennomført. Styret håndterer alle slags henvendelser fra både eiere og leieboere i helg og på kveldstid, som strengt tatt ikke er styret sitt ansvar. Eierseksjonsloven regulerer dette. Samlet sett er det belastende og tidkrevende for styret.

Med henvisning til stor og økende arbeidsmengde, ønsker styret å øke samlet honorar til kr 200.000, hvor styrehonoraret er 193000,- og 7000,- til forvalter av Møllehuset, en økning på ca. 50.000, -. Når vi nå har sagt opp avtale med vaktmester, faller det ytterligere arbeid på styret. Samlet sett vil kostnadene for sameiet gå ned med den nye ordningen.

Med hilsen

Styret i Møllehagen Sameie

VEL MØTT TIL ÅRSMØTE I MØLLEHUSET TORSDAG 10. APRIL KL. 18.00

Til årsmøtet i Sameiet Møllehagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Møllehagen** som viser et overskudd på kr 170.001. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 18.03.25
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET MØLLEHAGEN
ORG.NR. 993 563 188, KUNDENR. 2177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 380 788	2 213 891	2 368 000	2 669 916
Ladeinntekter EL-bil		50 019	38 928	35 000	40 000
Andre inntekter	3	34 380	301 803	0	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 465 187**	**2 554 622**	**2 403 000**	**2 744 916**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-132 180	-113 548	-129 500	-136 000
Styrehonorar	5	-137 300	-130 000	-135 000	-143 000
Revisjonshonorar	6	-8 419	-7 989	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 465	-114 400	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-53 969	-57 881	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-760 992	-1 256 158	-575 000	-1 161 000
Forsikringer		-165 296	-148 757	-165 000	-198 000
Energi/fyring		-157 374	-155 181	-152 000	-162 000
TV-anlegg/bredbånd		-468 052	-448 664	-460 000	-478 000
Andre driftskostnader	9	-295 432	-324 957	-298 000	-361 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 299 479**	**-2 757 535**	**-2 086 500**	**-2 826 200**
DRIFTSRESULTAT		**165 708**	**-202 912**	**316 500**	**-81 284**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 293	3 973	1 500	2 000
Finanskostnader		0	-498	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 293**	**3 475**	**500**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**170 001**	**-199 437**	**317 000**	**-80 284**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		170 001	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-199 437		

SAMEIET MØLLEHAGEN
ORG.NR. 993 563 188, KUNDENR. 2177

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 840	1 927
Forskuddsbetalte kostnader		55 025	181 068
Andre kortsiktige fordringer	11	44 884	34 684
Driftskonto OBOS-banken		791 818	522 769
Skattetrekkskonto OBOS-banken		606	477
SUM OMLØPSMIDLER		**894 172**	**740 925**
SUM EIENDELER		**894 172**	**740 925**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		750 023	580 022
SUM EGENKAPITAL		**750 023**	**580 022**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 573	46 480
Leverandørgjeld		94 370	101 526
Skyldige offentlige avgifter	12	4 075	3 584
Annen kortsiktig gjeld	13	11 132	9 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		**144 150**	**160 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**894 172**	**740 925**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.03.2025
Styret i Sameiet Møllehagen

Alf Bøen /S/ John Sandal /S/ Jens Kvarekvål /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 927 524
TV/Internett	453 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 380 788**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie Møllehuset	31 665
Portåpner	2 715
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 380**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-77 846
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 900
Påløpte feriepenger	-11 132
Arbeidsgiveravgift	-33 301
SUM PERSONALKOSTNADER	**-132 180**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 137 300.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 178, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 419.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 969
SUM KONSULENTHONORAR	**-53 969**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-411 077
Drift/vedlikehold VVS	-25 644
Drift/vedlikehold elektro	-20 084
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 588
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 341
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 813
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 621
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 179
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 730
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-5 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-760 992**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 968
Håndverktøy	-798
Annet driftsmateriale	-2 703
Vaktmestertjenester	-143 426
Vakthold	-81 461
Snørydding	-37 682
Andre fremmede tjenester	-5 442
Trykksaker	-101
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 178
Andre kontorkostnader	-4 823
Telefon u/mva	-1 705
Porto	-1 050
Bank- og kortgebyr	-3 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-295 432**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	**4 293**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Beholdning gass	44 884
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**44 884**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-606
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 469
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 075**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-11 132
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 132**

VEDTEKTER

For

SAMEIET

Møllehagen

GNR. 163 BNR. 28 I BERGEN KOMMUNE

Innholdsfortegnelse:

§ 1 Navn

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Utleie

§ 7 Ansvaret for sameiets forpliktelser

§ 8 Vedlikehold

§ 9 Mislighold

§ 10 Sikkerhet

§ 11 Forsikringer

§ 12 Sameiermøtet

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

§ 14 Møteledelse og avstemning

§ 15 Styret

§ 16 Oppløsning

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

§ 1 Navn

Sameiets navn er Møllehagen (under kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr 163, bnr 28 i Bergen kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i seksjoner:

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/43649
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/43649
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/43649
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/43649

- Seksjon 39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon 40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon 47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon 48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon 49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk: 1363/43649
- Seksjon 54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon 55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon 60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon 61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon 62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon 63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon 65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon 66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon 67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon 68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk: 1152/43649
- Seksjon 69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk: 523/43649
- Seksjon 70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon 71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk: 1366/43649

Sameiebrøk for hver seksjon er basert på estimert markedsverdi/ salgssum for leilighetene.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Bergen kommune til boligformål og til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak på sameiermøtet, m.m.

§ 3 Bruksrett

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter. Sameiets garasje og boder inngår i tinglyst fellesareal. Grunnboken for fellesareal er tinglyst 8. desember 2008 og har tinglysningsnummer; 988452. Her er bruksrett til hver enkelt parkeringsplass og den enkelte bodplass knyttet til definerte eierseksjoner. Dette medfører at parkeringsplasser i fellesgarasjen så vel som nummererte boder ikke kan selges eller overdras til andre seksjonseiere. Definert pris på tinglyst disposisjonsrett til parkeringsplass inngår i kjøpekontrakten for den enkelte eierseksjon.

Garasjeanlegg inkludert carporter inngår i sameiets tinglyste fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass disponeres av de seksjonseierne som kan dokumentere kjøp og betalt parkeringsrett. Salg av parkeringsrettighet kan kun skje til seksjonseier i Møllhagen sameie. Styret skal informeres når parkeringsrettighet skifter eier. Oppslag i garasjen skal vise hvilken seksjonseier som til en hver tid har disposisjonsrett til den enkelt oppstillingsplass.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte sameier i boligsameiet kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Utleie er tillatt med styrets godkjenning, jf § 6. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i eierseksjonssameiet kan bruker av en seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren. Overdragelse kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til det.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksrettsavtale, sameieavtale, ordensregler, m.m.)

Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med totredjedels flertall.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med bortleie. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn, jf § 5. Forretningsfører kan tilrettelegge leieavtaler. Parkeringsplasser i fellesgarasje og carport kan leies ut, men kun til andre beboere i sameiet.

Utleie av biloppstillingsplass kan kun gjøres til andre eiere eller leietakere i sameiet.

§ 7 Ansvaret for eierseksjonssameiets forpliktelser

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelt felleslån samt forsikringspremier.

Styret kan fastsette at det i tillegg betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto hos forretningsføreren til dekning av totale fellesutgifter. A-konto beløpet fastsettes av styret. Felleskostnader etter første ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret. Felleskostnader etter tredje ledd kan ikke av styret fastsettes høyre enn 70 % av fellesutgiftene etter første ledd. Skyldige beløp forrentes med høyeste lovlige forsinkelsesrente. Det skal hvert år innbetales et beløp til dekning av 2 fellesdugnader. Sameier som er representert på felles dugnad kan få refundert aktuelt beløp.

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke.

Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antenner og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 9 Mislighold

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvriges interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks.

Hvis seksjonen/bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i såfall rettes både til sameieren og til leietakeren.

§ 10 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

§ 12 Sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller nå minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig til styret senest 4 uker før møtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet

medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helt tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitte stemmene til 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 formå eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

h) endringer av sameiets vedtekter

i) oppsigelse av forretningsføreravtalen

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne. Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer – en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem som ikke er leder samt ett varamedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge stemmer for vedtaket. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes av underskrift fra to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Bergen, 05.04.2018

V E D T E K T E R

for

Sameiet Møllehagen org. nr. 993 563 188

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 10.04.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 05.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møllehagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.12.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163 bnr. 28 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Balkong/terrasse

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) 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 et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

BESKYTTET

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, kamera, fastmontert belysning og lignende.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke de husdyr som bor her pr. mars 2025 og dersom særlig grunner ellers taler for det. Det presiseres at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

BESKYTTET

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 53 parkeringsplasser seksjonert som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i carport eller garasjeanlegg. Parkeringsrettighet følger leilighet ved salg.

(2) Det fremgår av vedlegg 2 til vedtektene og oppslag i garasjen hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Den enkelte biloppstillingsplass disponeres av de seksjonseierne som kan dokumentere kjøp og betalt parkeringsrett. Ajourhold av vedlegg 2 anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter lovens ikrafttredelse jf. Esl § 67 siste ledd, til 01.01.2048.

(4) Salg av parkeringsrettighet kan kun skje til seksjonseiere i Møllehagen Sameie. Styret skal varsles ved salg. Ajourhold av oppslag i garasjen utføres av styret etter varsel om salg. Salg av parkeringsrettighet kan ikke tinglyses.

(5) Utleie av parkeringsplasser i fellesgarasje og carport kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ny lader skal være samme type/anlegg som eksisterende.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
Bestemmelsen i dette kapittel er hentet fra eierseksjonsloven §32 og §33

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

BESKYTTET

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, ventilasjonsagregat, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, vann-/varmefordelingskap, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, og varamedlemmer i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

BESKYTTET

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

BESKYTTET

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

BESKYTTET

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

Vedlegg 1 – Sameiebrøk

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/43649
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/43649
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/43649
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon	39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon	40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon	47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon	48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/43649

BESKYTTET

- Seksjon	49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk:	346/43649
- Seksjon	50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk:	346/43649
- Seksjon	51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk:	346/43649
- Seksjon	52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk:	346/43649
- Seksjon	53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk:	1363/43649
- Seksjon	54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk:	1078/43649
- Seksjon	55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk:	623/43649
- Seksjon	56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk:	623/43649
- Seksjon	57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk:	510/43649
- Seksjon	58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk:	510/43649
- Seksjon	59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk:	510/43649
- Seksjon	60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk:	967/43649
- Seksjon	61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk:	647/43649
- Seksjon	62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk:	440/43649
- Seksjon	63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk:	346/43649
- Seksjon	64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk:	346/43649
- Seksjon	65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk:	863/43649
- Seksjon	66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk:	1078/43649
- Seksjon	67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk:	623/43649
- Seksjon	68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk:	1152/43649
- Seksjon	69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk:	523/43649
- Seksjon	70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk:	863/43649
- Seksjon	71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk:	1366/43649

Vedlegg 2 – Parkeringsoversikt (iht. oversikt/tegning)

- Parkeringsplass nr. 1 Disponeres av seksjon nr. 40
- Parkeringsplass nr. 2 Disponeres av seksjon nr. 18
- Parkeringsplass nr. 3 Disponeres av seksjon nr. 37
- Parkeringsplass nr. 4 Disponeres av seksjon nr. 65 (NB. Ikke rettet på tegning)
- Parkeringsplass nr. 5 Disponeres av seksjon nr. 65
- Parkeringsplass nr. 6 Disponeres av seksjon nr. 70
- Parkeringsplass nr. 7 Disponeres av seksjon nr. 12
- Parkeringsplass nr. 8 Disponeres av seksjon nr. 57
- Parkeringsplass nr. 9 Disponeres av seksjon nr. 22
- Parkeringsplass nr. 10 Disponeres av seksjon nr. 23
- Parkeringsplass nr. 11 Disponeres av seksjon nr. 38
- Parkeringsplass nr. 12 Disponeres av seksjon nr. 58
- Parkeringsplass nr. 13 Disponeres av seksjon nr. 67
- Parkeringsplass nr. 14 Disponeres av seksjon nr. 32
- Parkeringsplass nr. 15 Disponeres av seksjon nr. 1
- Parkeringsplass nr. 16 Disponeres av seksjon nr. 9
- Parkeringsplass nr. 17 Disponeres av seksjon nr. 45
- Parkeringsplass nr. 18 Disponeres av seksjon nr. 60
- Parkeringsplass nr. 19 Disponeres av seksjon nr. 48
- Parkeringsplass nr. 20 Disponeres av seksjon nr. 31
- Parkeringsplass nr. 21 Disponeres av seksjon nr. 19
- Parkeringsplass nr. 22 Disponeres av seksjon nr. 61
- Parkeringsplass nr. 23 Disponeres av seksjon nr. 47
- Parkeringsplass nr. 24 Disponeres av seksjon nr. 46
- Parkeringsplass nr. 25 Disponeres av seksjon nr. 10
- Parkeringsplass nr. 26 Disponeres av seksjon nr. 62
- Parkeringsplass nr. 27 Disponeres av seksjon nr. 68
- Parkeringsplass nr. 28 Disponeres av seksjon nr. 69
- Parkeringsplass nr. 29 Disponeres av seksjon nr. 17
- Parkeringsplass nr. 30 Disponeres av seksjon nr. 71
- Parkeringsplass nr. 31 Disponeres av seksjon nr. 71
- Parkeringsplass nr. 32 Disponeres av seksjon nr. 43
- Parkeringsplass nr. 33 Disponeres av seksjon nr. 64
- Parkeringsplass nr. 34 Disponeres av seksjon nr. 27
- Parkeringsplass nr. 35 Disponeres av seksjon nr. 56
- Parkeringsplass nr. 36 Disponeres av seksjon nr. 66
- Parkeringsplass nr. 37 Disponeres av seksjon nr. 53
- Parkeringsplass nr. 38 Disponeres av seksjon nr. 11
- Parkeringsplass nr. 39 Disponeres av seksjon nr. 14
- Parkeringsplass nr. 40 Disponeres av seksjon nr. 28
- Parkeringsplass nr. 41 Disponeres av seksjon nr. 37
- Parkeringsplass nr. 42 Disponeres av seksjon nr. 25
- Parkeringsplass nr. 43 Disponeres av seksjon nr. 24
- Parkeringsplass nr. 44 Disponeres av seksjon nr. 20
- Parkeringsplass nr. 45 Disponeres av seksjon nr. 13
- Parkeringsplass nr. 46 Disponeres av seksjon nr. 6
- Parkeringsplass nr. 47 Disponeres av seksjon nr. 16
- Parkeringsplass nr. 48 Disponeres av seksjon nr. 30

BESKYTTET

- Parkeringsplass nr. 49 Disponeres av seksjon nr. 29
- Parkeringsplass nr. 50 Disponeres av seksjon nr. 42
- Parkeringsplass nr. 51 Disponeres av seksjon nr. 41
- Parkeringsplass nr. 52 Disponeres av seksjon nr. 7
- Parkeringsplass nr. 53 Disponeres av seksjon nr. 2

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 2177 **Selskapsnavn:** SAMEIET MØLLEHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MØLLEHAGEN

Organisasjonsnummer: 993563188
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, MØLLEHUSET.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Borthen er valgt.
>
> ✓ **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 Silje Borthen foreslått. Som protokollvitner ble Mardon Åvitsland og John Kvamme 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 193000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 193000

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til forvalter av Møllehuset

Godtgjørelse til forvalter av Møllehuset foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til forvalter av Møllehuset settes til kr 7000.

✓ **Vedtatt.**

8. Revidering av vedtekter / Vedtektsendring

Det har de siste årene kommet flere nye bestemmelser i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.
Styret har derfor lagt frem forslag til en total revidering av vedtektene.

Det er hensiktsmessig at vedtektene følger punktene fra loven. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde.

De nye vedtektene er mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene, ved f.eks vedlikeholdsansvar.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert på tilpasning til loven, samt at særbestemmelser i sameiet er videreført.

Forslag til nye vedtekter og gjeldende vedtekter vedlagt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslag til nye vedtekter vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til nye vedtekter vedtas i sin helhet uten endring.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag til nye vedtekter vedtas, men med endring av punkt 3-1(5) og punkt 3-2(2).
For punkt 3-1 (5) strykes følgende fra andre avsnitt; *platting, flislegging eller annet fast belegg.*
Punkt 3-2(2) endres til: *Det er ikke tillatt med dyrehold for leietakere/utleieleiligheter. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for det.*
Tredje setning flyttes ned som nytt punkt som *3-2(3) Det presiseres at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.*

✓ **Forslaget ble vedtatt. Vedtatt vedtekter lagt som vedlegg til denne protokoll.**

9. Skilt utenfor bygget

Fremmet av: Arian Garshi

Veldig ofte sliter besøkende å finne fram, fordi adressen ikke er tydelig skiltet. Spesielt er det vanskelig å instruere besøkende om hvilken inngang som er A eller B.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at vi henger opp "Møllendalsbakken 1" ved inngangene. Gjerne med inngang A og inngang B tydelig markert.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det henges opp "Møllendalsbakken 1". Innganger blir merket med "Inngang A" og "inngang B"

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Alf Bøen

Følgende stilte til valg:
Alf Bøen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Kvarekvål
John Sandal

Følgende stilte til valg:
Jens Kvarekvål
John Sandal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Tore Egge

Følgende stilte til valg:
Kjell Tore Egge

Protokollen er signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Silje Borthen /S/
Protokollvitne: Mardon Åvitsland /S/
Protokollvitne: John Kvamme /S/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Møllehagen org. nr. 993 563 188

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 10.04.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 05.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møllehagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.12.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163 bnr. 28 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Balkong/terrasse

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) 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 et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, kamera, fastmontert belysning og lignende.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold for leietakere/utleieleiligheter. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for det.

(3) Det presiseres at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 53 parkeringsplasser seksjonert som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i carport eller garasjeanlegg. Parkeringsrettighet følger leilighet ved salg.

(2) Det fremgår av vedlegg 2 til vedtektene og oppslag i garasjen hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Den enkelte biloppstillingsplass disponeres av de seksjonseierne som kan dokumentere kjøp og betalt parkeringsrett. Ajourhold av vedlegg 2 anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter lovens ikrafttredelse jf. Esl § 67 siste ledd, til 01.01.2048.

(4) Salg av parkeringsrettighet kan kun skje til seksjonseiere i Møllehagen Sameie. Styret skal varsles ved salg. Ajourhold av oppslag i garasjen utføres av styret etter varsel om salg. Salg av parkeringsrettighet kan ikke tinglyses.

(5) Utleie av parkeringsplasser i fellesgarasje og carport kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ny lader skal være samme type/anlegg som eksisterende.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Bestemmelsen i dette kapittel er hentet fra eierseksjonsloven §32 og §33

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, ventilasjonsagregat, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, vann-/varmefordelingskap, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, og varamedlemmer i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

Transaksjon 09222115557544001773 Signert SB2, MÅ, JK

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Transaksjon 09222115557544001778 BESKYTTET Signert SB2, MÅ, JK

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

Vedlegg 1 – Sameiebrøk

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/43649
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/43649
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/43649
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/43649
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/43649
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon	39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/43649
- Seksjon	40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon	47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon	48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/43649

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

- Seksjon	49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk: 1363/43649
- Seksjon	54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon	55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon	56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon	57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk: 510/43649
- Seksjon	60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk: 967/43649
- Seksjon	61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk: 647/43649
- Seksjon	62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk: 440/43649
- Seksjon	63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk: 346/43649
- Seksjon	65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon	66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk: 1078/43649
- Seksjon	67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk: 623/43649
- Seksjon	68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk: 1152/43649
- Seksjon	69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk: 523/43649
- Seksjon	70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk: 863/43649
- Seksjon	71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk: 1366/43649

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

Vedlegg 2 – Parkeringsoversikt (iht. oversikt/tegning)

- Parkeringsplass nr. 1 Disponeres av seksjon nr. 40
- Parkeringsplass nr. 2 Disponeres av seksjon nr. 18
- Parkeringsplass nr. 3 Disponeres av seksjon nr. 37
- Parkeringsplass nr. 4 Disponeres av seksjon nr. 65 (NB. Ikke rettet på tegning)
- Parkeringsplass nr. 5 Disponeres av seksjon nr. 65
- Parkeringsplass nr. 6 Disponeres av seksjon nr. 70
- Parkeringsplass nr. 7 Disponeres av seksjon nr. 12
- Parkeringsplass nr. 8 Disponeres av seksjon nr. 57
- Parkeringsplass nr. 9 Disponeres av seksjon nr. 22
- Parkeringsplass nr. 10 Disponeres av seksjon nr. 23
- Parkeringsplass nr. 11 Disponeres av seksjon nr. 38
- Parkeringsplass nr. 12 Disponeres av seksjon nr. 58
- Parkeringsplass nr. 13 Disponeres av seksjon nr. 67
- Parkeringsplass nr. 14 Disponeres av seksjon nr. 32
- Parkeringsplass nr. 15 Disponeres av seksjon nr. 1
- Parkeringsplass nr. 16 Disponeres av seksjon nr. 9
- Parkeringsplass nr. 17 Disponeres av seksjon nr. 45
- Parkeringsplass nr. 18 Disponeres av seksjon nr. 60
- Parkeringsplass nr. 19 Disponeres av seksjon nr. 48
- Parkeringsplass nr. 20 Disponeres av seksjon nr. 31
- Parkeringsplass nr. 21 Disponeres av seksjon nr. 19
- Parkeringsplass nr. 22 Disponeres av seksjon nr. 61
- Parkeringsplass nr. 23 Disponeres av seksjon nr. 47
- Parkeringsplass nr. 24 Disponeres av seksjon nr. 46
- Parkeringsplass nr. 25 Disponeres av seksjon nr. 10
- Parkeringsplass nr. 26 Disponeres av seksjon nr. 62
- Parkeringsplass nr. 27 Disponeres av seksjon nr. 68
- Parkeringsplass nr. 28 Disponeres av seksjon nr. 69
- Parkeringsplass nr. 29 Disponeres av seksjon nr. 17
- Parkeringsplass nr. 30 Disponeres av seksjon nr. 71
- Parkeringsplass nr. 31 Disponeres av seksjon nr. 71
- Parkeringsplass nr. 32 Disponeres av seksjon nr. 43
- Parkeringsplass nr. 33 Disponeres av seksjon nr. 64
- Parkeringsplass nr. 34 Disponeres av seksjon nr. 27
- Parkeringsplass nr. 35 Disponeres av seksjon nr. 56
- Parkeringsplass nr. 36 Disponeres av seksjon nr. 66
- Parkeringsplass nr. 37 Disponeres av seksjon nr. 53
- Parkeringsplass nr. 38 Disponeres av seksjon nr. 11
- Parkeringsplass nr. 39 Disponeres av seksjon nr. 14
- Parkeringsplass nr. 40 Disponeres av seksjon nr. 28
- Parkeringsplass nr. 41 Disponeres av seksjon nr. 37
- Parkeringsplass nr. 42 Disponeres av seksjon nr. 25
- Parkeringsplass nr. 43 Disponeres av seksjon nr. 24
- Parkeringsplass nr. 44 Disponeres av seksjon nr. 20
- Parkeringsplass nr. 45 Disponeres av seksjon nr. 13
- Parkeringsplass nr. 46 Disponeres av seksjon nr. 6
- Parkeringsplass nr. 47 Disponeres av seksjon nr. 16
- Parkeringsplass nr. 48 Disponeres av seksjon nr. 30

Transaksjon 09222115557544001778 BESKYTTET Signert SB2, MÅ, JK

- Parkeringsplass nr. 49 Disponeres av seksjon nr. 29
- Parkeringsplass nr. 50 Disponeres av seksjon nr. 42
- Parkeringsplass nr. 51 Disponeres av seksjon nr. 41
- Parkeringsplass nr. 52 Disponeres av seksjon nr. 7
- Parkeringsplass nr. 53 Disponeres av seksjon nr. 2

Transaksjon 09222115557544001778 Signert SB2, MÅ, JK

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/28/0/0
Utlistet 05. januar 2026

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
260922349	Grunneiendom	0	Ja	3 412,9 m²	Usikker	-	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
10920400	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.01.2006	200113706	88,8 %
19410000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 MFL., MØLLENDAL ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	200710908	4,7 %
19530000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. MØLLENDAL VEST - GRØNNEVIKEN OMFORMINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	202220534	3,9 %
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201423440	2,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10920400	910 - Bolig/Forretning	39,6 %
10920400	410 - Park	18,9 %
10920400	780 - Felles grøntareal	10,7 %
10920400	320 - Gang-/sykkelvei	7,6 %
19410000	320 - Gang-/sykkelvei	4,6 %
10920400	730 - Felles parkeringsplass	4,6 %
19530000	2012 - Gate med fortau	3,3 %
10920400	750 - Felles lekeareal	3,1 %
64040000	1001 - Bebyggelse og anlegg	2,6 %
10920400	170 - Almennyttig formål	2,5 %
10920400	710 - Felles avkjørsel	1,4 %
19530000	2011 - Kjøreveg	0,6 %
10920400	310 - Kjørevei	0,3 %
19410000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (1,4 m²)
19530000	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	< 0,1 % (0,1 m²)
64040000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,0 m²)
19530000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,0 m²)
64040000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64040000	320 - Flomfare	2,6 %
19530000	220 - Gul sone T-1442	< 0,1 % (0,2 m²)
19530000	390 - Annen fare	< 0,1 % (0,2 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10920400	660 - Bevaringsområder	8,9 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64040000	91 - Anlegg- og riggomr.	2,6 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10920400	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 28, MØLLENDALSBAKKEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.01.2006	200113706	41,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10920400	730 - Felles parkeringsplass	41,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	75,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	24,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	13,7 %

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	4,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	27,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16850000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	62,1 %
16850000	2 - Framtidig	170 - Friområder	26,1 %
16850000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	11,7 %
16850000	2 - Framtidig	530 - Vannareal for almen flerbruk	< 0,1 % (1,4 m²)
16850000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	< 0,1 % (0,9 m²)
16850000	2 - Framtidig	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,4 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60210000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 27 MFL., MØLLENDALSBAKKEN 6, 7, 9 MFL.	3	200717374
70990000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 23 MFL., MØLLENDAL ØST, UNDERVISNINGSFORMÅL	3	202220699
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
64970000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 577 MFL., MØLLENDALSVEIEN 63	3	202220491

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/8	301442479	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.04.2025	202418204
163/15	23576147-2	Tilbygg	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	08.10.2025	202311840
163/15	301223864	-	Annen kontorbygning	Rammetillatelse	05.07.2023	202311840

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 05. januar 2026

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

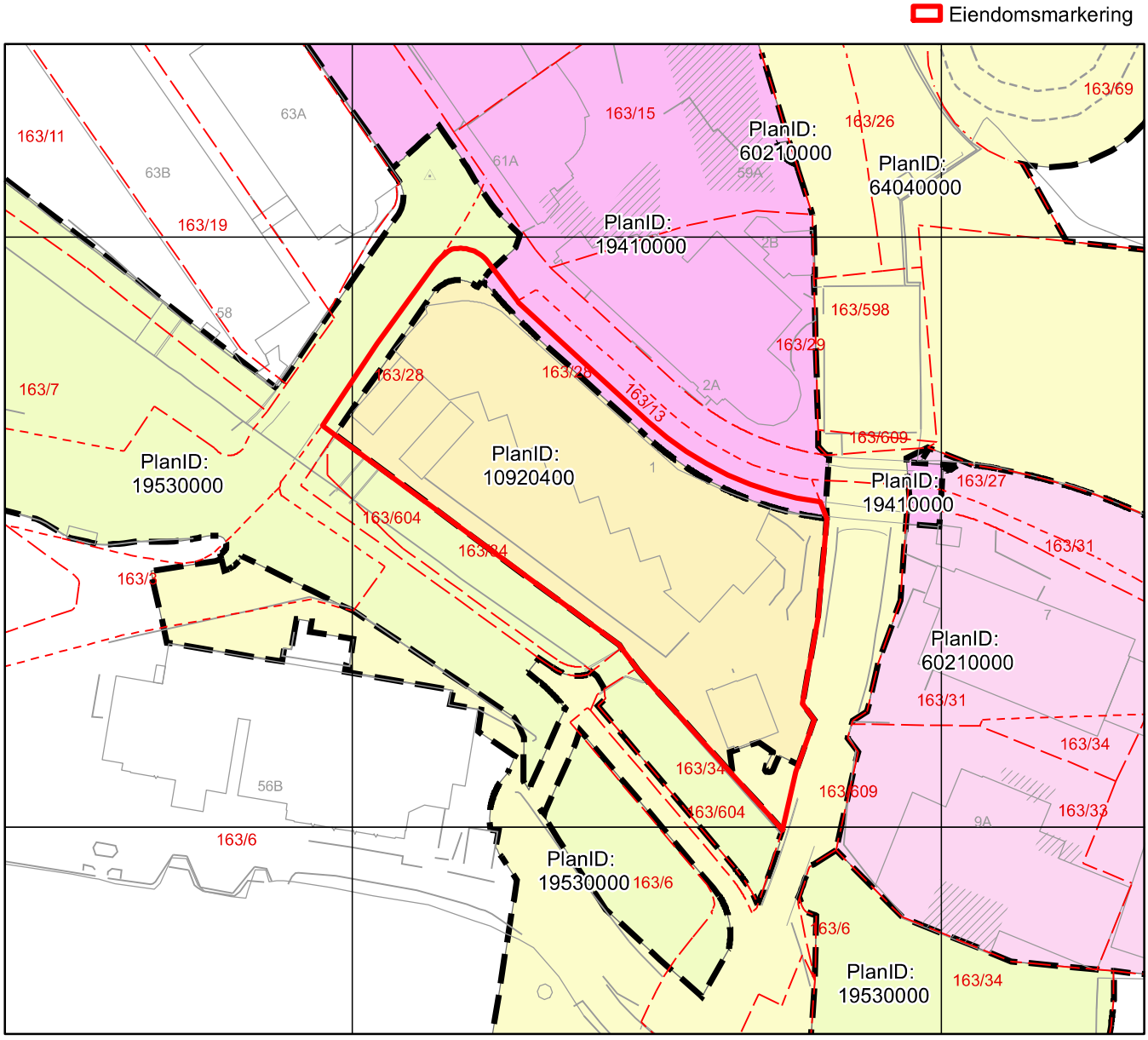
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/28/0/0
Dato: 05.01.2026 Adresse: Møllendalsbakken 1

N

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:
10920400, 19410000, 19530000, 64040000



Reguleringsplan på grunnen

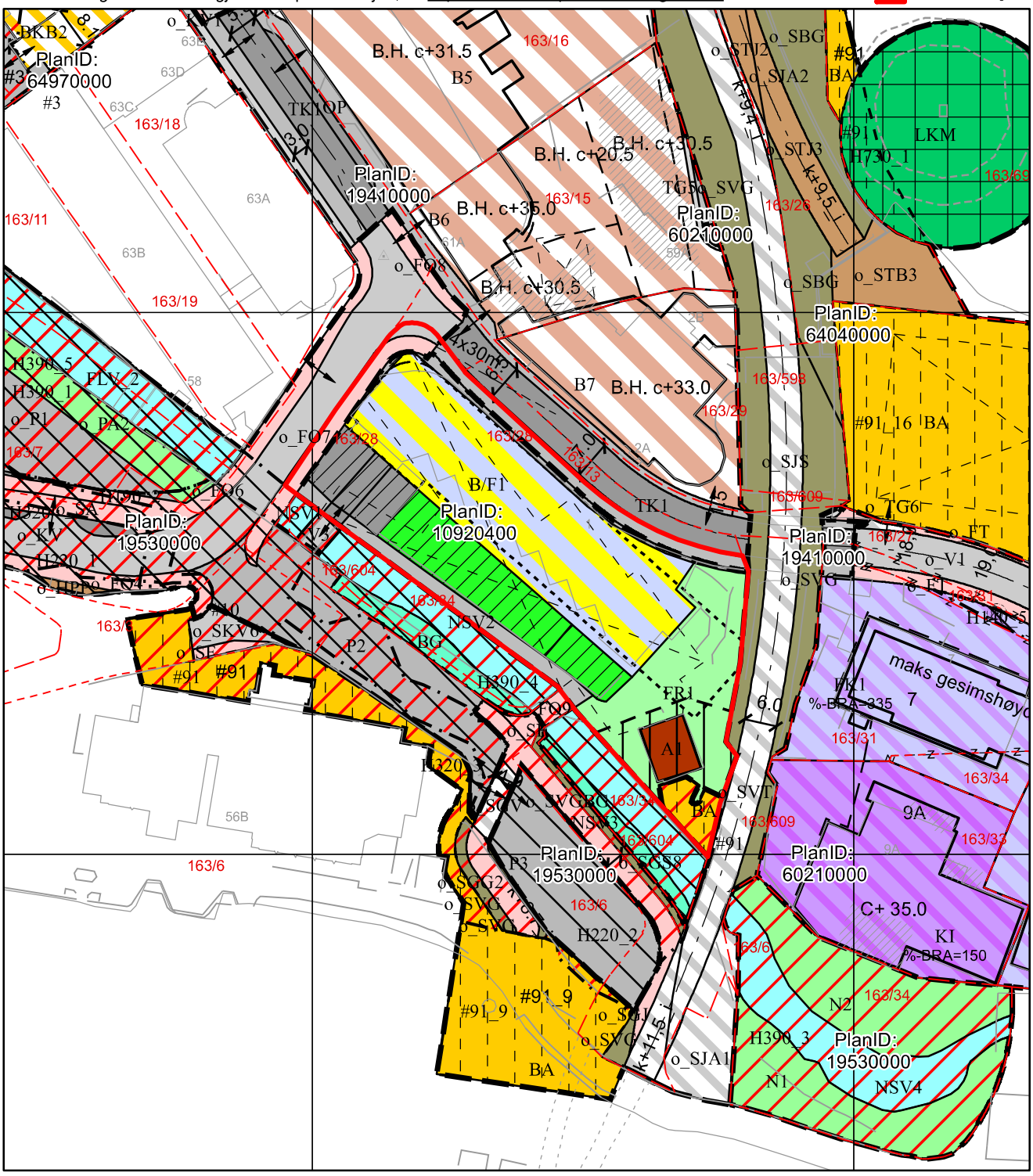
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/28/0/0
Dato: 05.01.2026 Adresse: Møllendalsbakken 1

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

1271 - Eksisterende tre som skal bevares

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Park

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1810 - Forretning, kontor

1830 - Kontor, industri

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2021 - Trase - Jernbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2027 - Tekniske bygg, konstr

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2080 - Parkering

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Reguleringsplan under grunnen

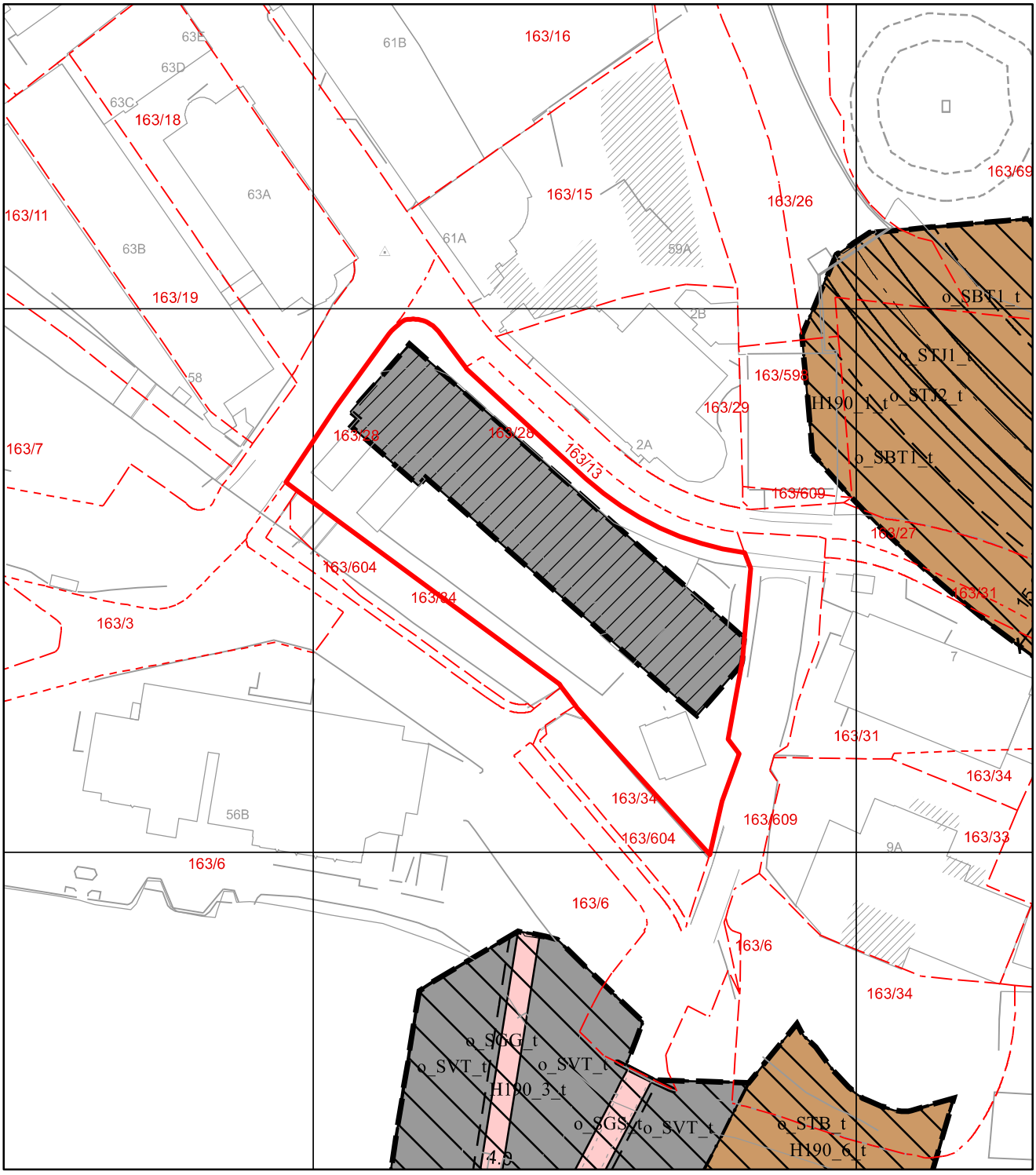
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/28/0/0
Dato: 05.01.2026 Adresse: Møllendalsbakken 1

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

Juridiske punkt

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

RPJURLINJE

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

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

Felles parkeringsplass

Arealformål PBL §12-5

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

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2021 - Trase - Jernbane

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.01.2026

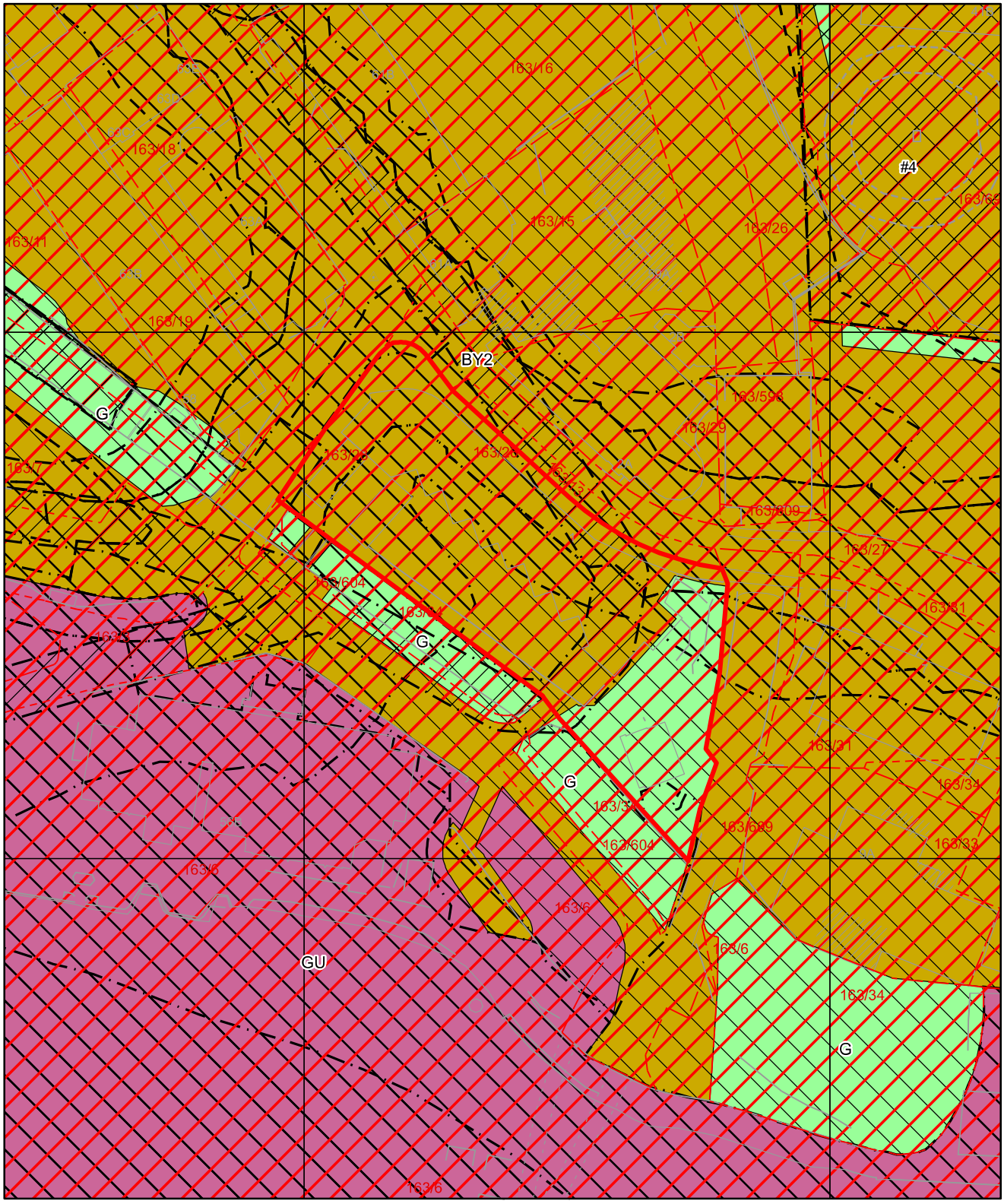
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/28/0/0
Adresse: Møllendalsbakken 1

BERGEN KOMMUNE

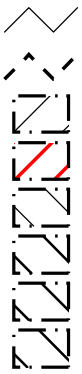
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

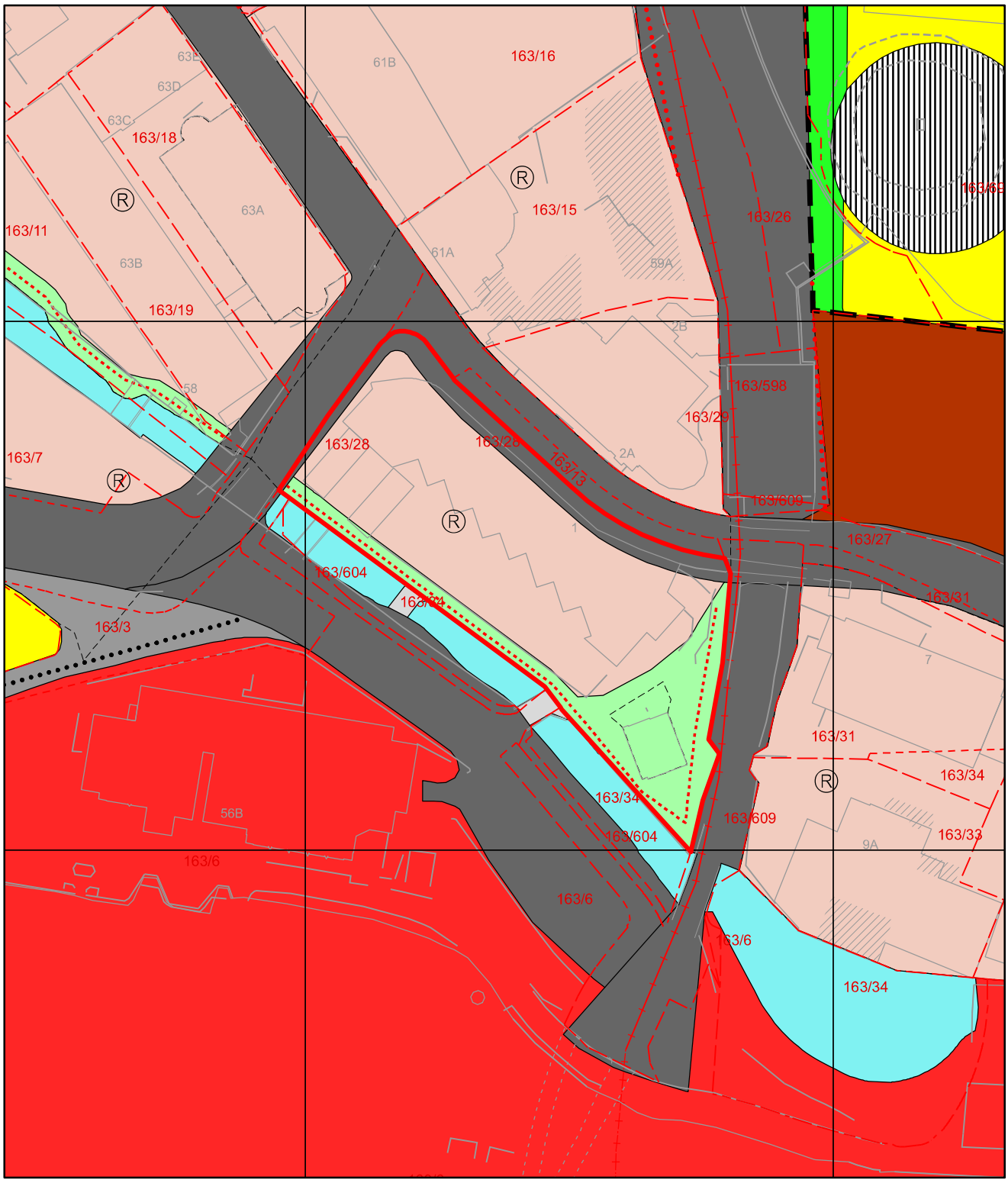
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.01.2026

Arealplan-ID: 16850000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/28/0/0
Adresse: Møllendalsbakken 1

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig tunnel


Sporveg, fremtidig


Gangveg, fremtidig


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Offentlig bebyggelse (F)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)

Friområde (F)

Annet byggeområde (F)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (F)


Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (F)


Gang- og sykkelareal (N)


Jernbaneareal (N)


Jernbaneareal (F)

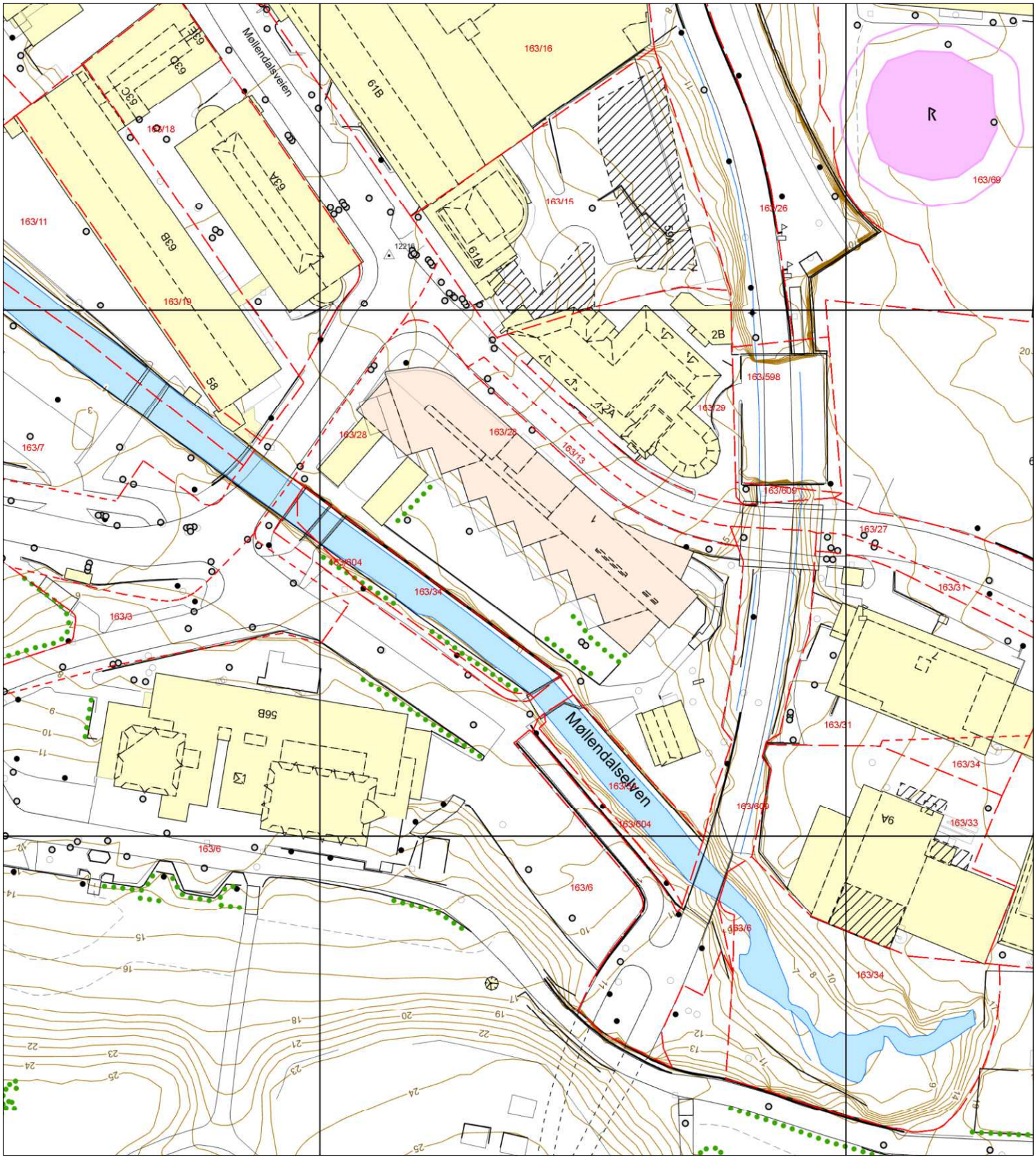
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/28/0/45
Adresse: <adresse>

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Møllendalsbakken 1, 5009 Bergen
Gnr. 163, Bnr. 28, Snr. 45, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Christer Vikebø

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 665

E-post: christer@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.
