

# Inndalsveien 106

Nabolaget Minde - vurdert av 95 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                            |        |  |
|----------------------------|--------|--|
| Wergeland Bybanestopp      | 3 min  |  |
| Linje 1                    | 0.3 km |  |
| Wergeland                  | 4 min  |  |
| Linje 10, 49, 82, 83, 740  | 0.3 km |  |
| Jernbanestasjonen i Bergen | 8 min  |  |
| Linje F4, L4, R40          | 3.6 km |  |
| Bergen Flesland            | 18 min |  |

## Skoler

|                                                             |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fridalen skole (1-7 kl.)<br>466 elever, 42 klasser          | 8 min <br>0.6 km  |
| daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)<br>108 elever, 4 klasser | 9 min <br>0.8 km  |
| Landås skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 31 klasser            | 19 min <br>1.5 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>129 elever, 8 klasser            | 9 min <br>0.8 km  |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>581 elever, 44 klasser      | 13 min <br>1.2 km |
| NTG Brann Stadion                                           | 9 min             |
| Langhaugen videregående skole<br>567 elever, 21 klasser     | 10 min <br>0.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                    |       |  |
|--------------------|-------|--|
| Nicolaysens vei    | 2 min |  |
| Fredrik Stangs Vei | 8 min |  |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

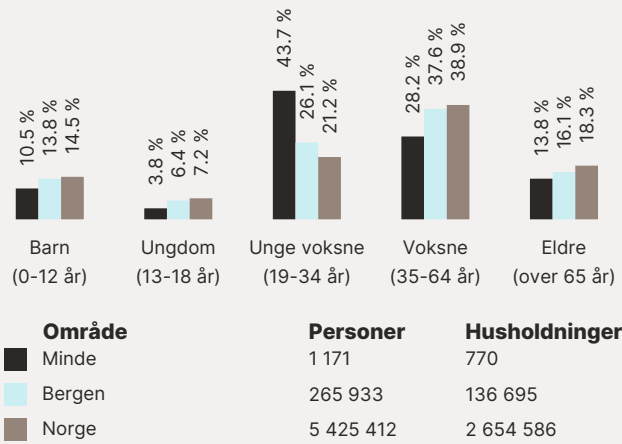


Kvalitet på skolene  
Bra 66/100



Naboskapet  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                              |        |  |
|------------------------------|--------|--|
| Kidsa Inndalen (1-5 år)      | 3 min  |  |
| 31 barn                      | 0.3 km |  |
| Minde barnehage (0-5 år)     | 3 min  |  |
| 139 barn                     | 0.3 km |  |
| Leaparken barnehage (0-5 år) | 7 min  |  |
| 72 barn                      | 0.5 km |  |

## Dagligvare

|                     |        |  |
|---------------------|--------|--|
| Bunnpris Hope       | 1 min  |  |
| Rema 1000 Wergeland | 6 min  |  |
| Søndagsåpent        | 0.5 km |  |



## Primære transportmidler

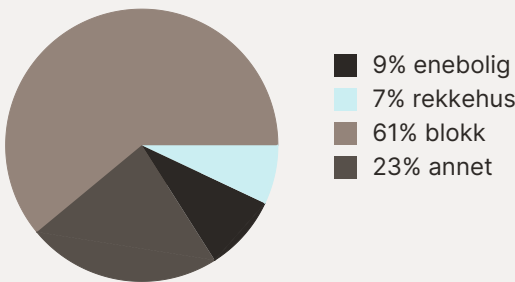
-  1. Bybane
-  2. Egen bil

-  Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100
-  Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100
-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100

## Sport

-  Rautjern kunstgressbane  
Fotball 4 min   
0.4 km
-  Fridalen skole  
Aktivitetshall 7 min   
0.6 km
-  SATS Wergeland 2 min 
-  Sammen Kronstad 13 min 

## Boligmasse



«Sentralt, rolig og trivelig.»

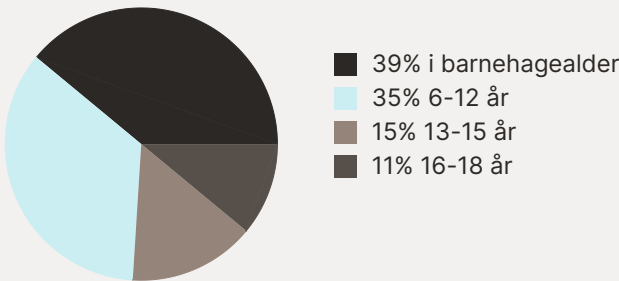
Sitat fra en lokalkjent



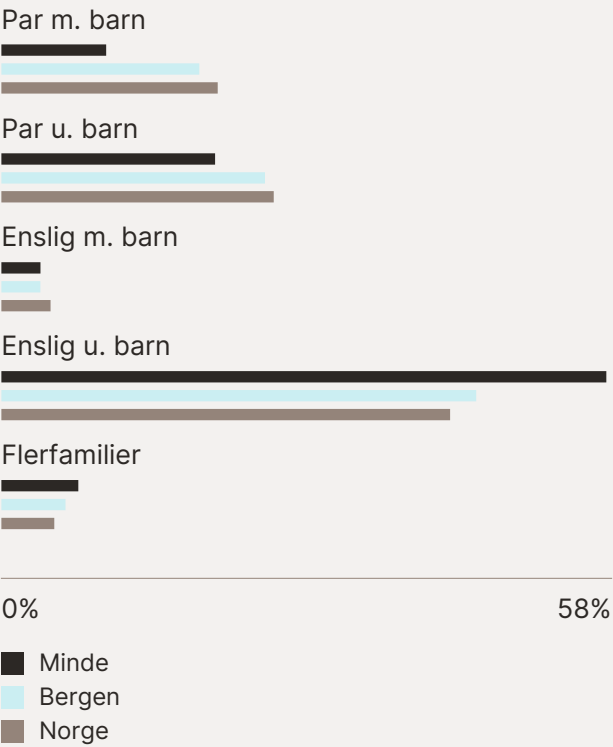
## Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingsenter 16 min 
-  Vitusapotek Minde 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

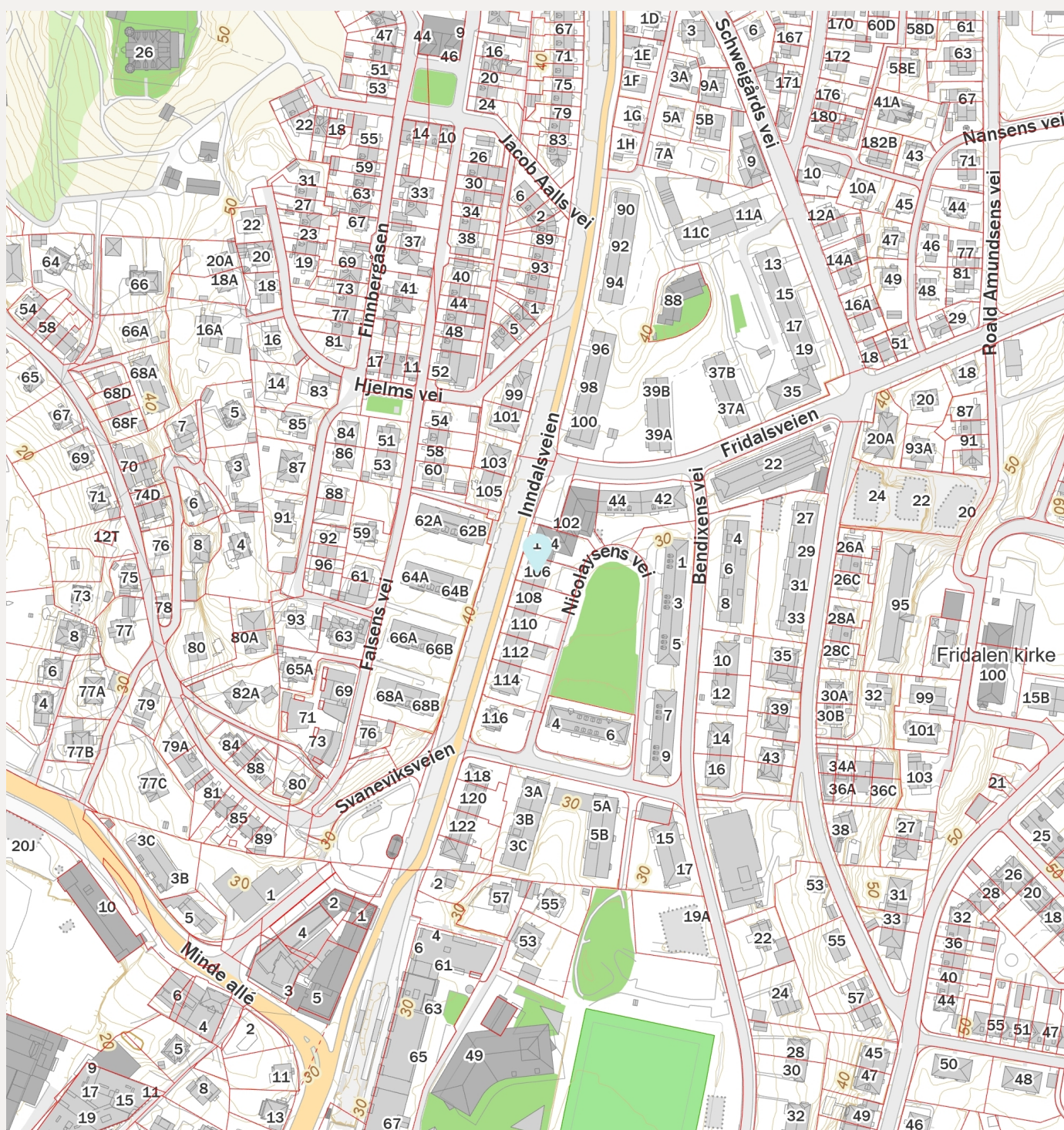
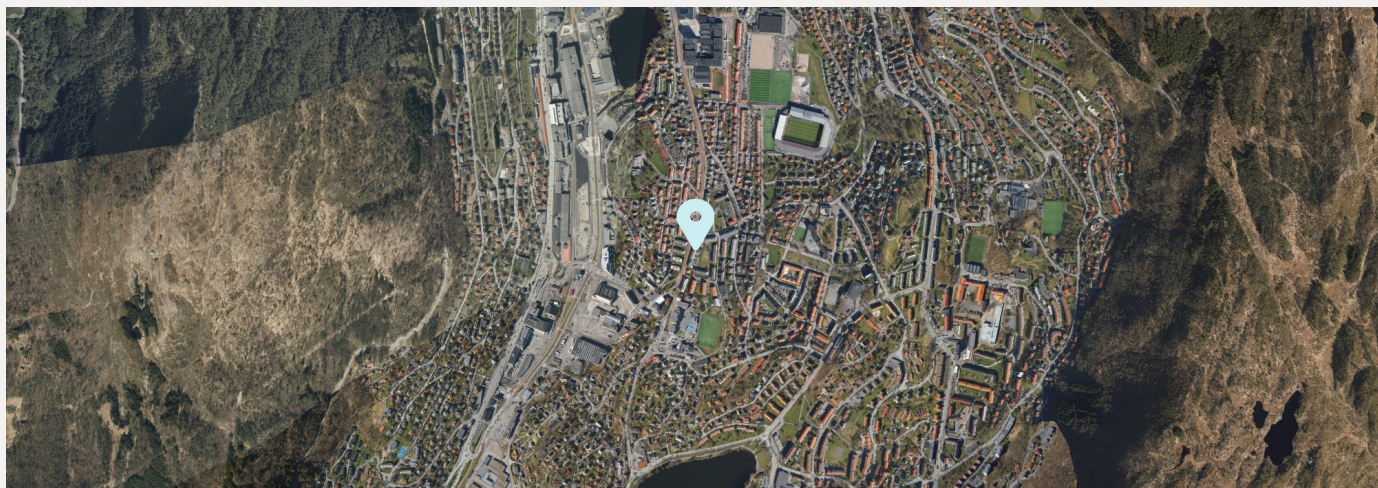


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 15% | 33%   |
| Ikke gift     | 73% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



Leilighet  
Inndalsveien 106  
5063 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 5 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 14/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:160, Bnr: 436                        |
| Hjemmelshaver:  | Morten Lamberg Grinde og Adina Bo Larsen |
| Seksjonsnummer: | -                                        |
| Festenummer:    | -                                        |
| Andelsnummer:   | -                                        |
| Byggeår:        | 1939                                     |
| Tomt:           | 402,6 m <sup>2</sup>                     |
| Kommune:        | Bergen                                   |

## BEFARINGEN:

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Morten Lamberg Grinde og Adina Bo Larsen |
| Befaringsdato:      | 27.03.2025                               |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2                         |
| Vann:               | Offentlig                                |
| Avløp:              | Offentlig                                |
| Adkomst:            | Offentlig                                |

## OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn antatt av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Marit Mork

Kontaktperson: Marit Mork

Beliggenhet:

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Wergeland/Minde. Området har god infrastruktur med bybanestopp i umiddelbar nærhet, og kort vei til Danmarks plass som er et godt utgangspunkt for kommunikasjon til byens øvrige bydeler. På Wergeland senter finner man bla. Rema 1000, apotek, postkontor, tannlege og jernvarebutikk. Innen gang- og sykkelavstand finner man blant annet Høgskolen, Haukeland, Odontologen og Lærerhøgskolen. Flere tur- og parkområder i nærområdet med blant annet Tveitavannet.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 942 553 447

Navn/foretaksnavn: MINDE BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 16.03.1987

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 1,9m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 6,8m<sup>2</sup> og 3,2m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 5,3m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har tregulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2017.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2017.
- Enkelte av overflatene ble oppgradert i 2017.

---

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:      | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|--------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 3. Etasje    | 53    | 0     | 0     | 2   | 53                   | 0                    |
| Kjellerboder | 0     | 10    | 0     | 0   | 0                    | 10                   |
| Loftsbod     | 0     | 5     | 0     | 0   | 0                    | 5                    |
|              |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING  | 53    | 15    | 0     | 2   | 53                   | 15                   |
| SUM BRA      | 68    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang(3,8m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,4m<sup>2</sup>), soverom(6m<sup>2</sup>), soverom(11,3m<sup>2</sup>), stue(19,2m<sup>2</sup>), kjøkken(6,9m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(6,8m<sup>2</sup>), ekstern bod(3,2m<sup>2</sup>).

Loft: Ekstern bod(5,3m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

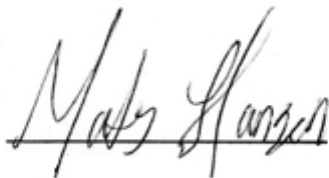
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/05/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Vær oppmerksom på:

Over halve forventete brukstid nærmer seg oppbrukt på overflatene.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Vær oppmerksom på:

Over halve forventete brukstid nærmer seg oppbrukt på overflatene.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller integrert kjøleskap på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel og teglstein, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmere og pvckarmere.  
Vinduene er fra 2010 og 2017.  
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2017.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 1,9m².

Merknad/vurdering av avvik:  
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,79m. Dagens krav er på 1 meter.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

#### **TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget systerne.  
Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Merknad/vurdering av avvik:  
Det er ikke etablert tilkomst til varmtvannsberederen. Det må etableres tilkomst for inspeksjon og kontroll av varmtvannsberederen. Enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

---

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Det er registrert mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,79m. Dagens krav er på 1 meter.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Det er ikke etablert tilkomst til varmtvannsberederen. Det må etableres tilkomst for inspeksjon og kontroll av varmtvannsberederen. Enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Partners Eiendomsmegling<br>Storfjord AS                            | Oppdragsnr.                       | 39250025                                                                                                           |
| Adresse                                                                           | Inndalsveien 106                                                    |                                   |                                                                                                                    |
| Postnr.                                                                           | 5063                                                                | Sted                              | BERGEN                                                                                                             |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                                                                                                                    |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                                                                                                                    |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2022                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 3 år 2 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Polise/avtalenr                   |                                                                                                                    |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Morten                                                              | Etternavn                         | Lamberg Grinde                                                                                                     |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Adina                                                               | Etternavn                         | Bo Larsen                                                                                                          |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Ove Oppedal

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tekst fra forrige eier: "Helt nytt baderom med toalett, dusj og plass til vaskemaskin og tørketrom mel. Nytt rør i rør system med rørskap på bad, ny sluk og avløpsrør, nytt blandebatteri og vask, nye dusjdører, nytt vegghengt toalett, nytt gulv med varmekabler. Alt gjort i 2017. Ove lagde alle rør og koblet alle kraner, sluk, dusj". Tidligere eier: "... gjorde snekkerarbeid, murarbeid og hjalp Ove.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Ove Oppedal

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tekst fra forrige eier: "Nytt sluk og røranlegg i dusj, membran på badet i henhold til Norsk standard."

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Hos Ove Oppedal

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ikke søknadspliktig

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Originalt tregulv som har bruksmerker etter stoler
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Borettslaget hadde ansvar  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: ny balkongdør 2017
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Fagelektrikeren  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fra tidligere eier: "Helt nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten (ledninger, sikringer, stikkontakter, brytere, pluss ny baderomsvifte, elektrisk for kjøkkenvifte og varmekabler på bad."
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fra Fagelektrikeren
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fana Varme & Skorsteinservice installert ny peis under forrige eier
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tekst fra tidligere eier: "Fra februar 2017 til Nov. 2017 til 2018 har (forrige eier) gjort tømmerarbeid og murerarbeid som inneholder: Sett opp vegger, skyvedører, pusset og fixert gulv, montert ventilrør i kjøkken, isoler ut- og innervegger, sett opp kjøkkeninnredning, lagde benkeplate, oppbevaringshylle ved ytterdør og innredning på bad, lagt fliser på gulv på badet, flislagte bad og kjøkken."
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.  
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tidligere tilstandsrapport fra salg av leilighet i i 2021

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Isolert tilfelle i leilighet H201 før 2021. Anticimex kom og fjernet skjeggkre.

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Vedtekter

for **Minde borettslag**, org nr 942 553 447  
tilknyttet OBOS boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 16.03.1987, endret 13.10.2004, 25.04.2013, 29.04.2015, og 19.05.2020, sist endret 06.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har boligbyggelaget, staten, en kommune, samt arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

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

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, peis/ovner og innvendige flater i boligen.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr han selv har anskaffet - slik som varmepumpe og ventilator.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

I tillegg har andelseier ansvar for reparasjon eller utskifting av utstyr han selv har anskaffet - slikt som varmepumpe og ventilator.

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom ikke generalforsamlingen vedtar noe annet ved valgene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget.

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# ORDENSREGLER FOR MINDE BORETTSLAG

*Ordensreglene er endret og vedtatt i styremøte 19.oktober 2023.*

## 1. RO OG ORDEN

Alle som bor/oppholder seg i borettslaget skal bidra til ro og orden, og de plikter å følge de ordensregler som styret har fastsatt.

Etter klokken 22.00 skal det være ro i laget.

Gatedørene og kjellerdørene skal til enhver tid være låst.

## 2. LUFTING AV TØY

Banking/risting av sengetøy, tepper eller lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger.

## 3. GRILLING

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

## 4. VENTILATOR

Det er ikke tillatt å koble egne avtrekk til leilighetens ventiler i yttervegg. Ventilator med kullfilter må benyttes.

## 5. VVS

Vaskemaskin eller oppvaskmaskin, som plasseres i rom uten sluk, skal være utstyrt med aqua-stop eller annen godkjent sikring. Beboerne kan bli gjort økonomisk ansvarlig for lekkasjeskade som skyldes mangler ved sikring eller bruk.

## 6. OPPBEVARING

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, sportsutstyr eller lignende i inngangsparti og trappeoppganger. Klær og sko/støvler skal heller ikke oppbevares på gangen.

Barnevogner må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel i gangen.

Fellesarealet på loft og i kjeller skal ikke brukes til oppbevaring av møbler og utstyr over lengre tid uten etter avtale med styret.

Det er ikke tillatt å oppbevare særlig brennbart materiale i kjeller eller på loft.

Bodene i kjeller og på loft skal være merket og låst.

## **7. HÅNDTERING AV AVFALL**

Der er lagt til rette for sortering av papp/papir i laget. Det er egne beholdere for dette. Restavfallet (husholdningsavfall) skal pakkes forsvarlig og bringes til anvist beholder.

Alt annet avfall må den enkelte beboer selv sørge for å bli kvitt.

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for annet avfall som hensettes på boss plassene.

## **8. BRUK AV FELLESVASKEKJELLERE**

Lagets fellesvaskekjellere kan benyttes mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 alle dager.

Ved bruk av fellesmaskin skal klærne tas ut av maskinen snarest mulig etter vask. Fellesvaskekjellerne skal kun brukes til vask av klær som tilhører beboerne i Minde Borettslag.

Beboerne er ansvarlige for renhold av fellesvaskekjellerne.

## **9. PARKERING**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser, og beboere og besøkende er derfor henvist til å parkere langs offentlig vei.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene i Bendixens vei. Biler parkert her vil kunne bli tauet bort for eiers regning og risiko.

## **10. DYREHOLD**

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget, men dersom dyret er til sjenanse for noen av beboerne kan styret pålegge eieren å kvitte seg med dyret.

I laget er det båndtvang for hund. Ekskrementer som hunden legger fra seg skal fjernes omgående.

## **11. FASADE OG BALKONGER**

Det er ikke tillatt å montere antenne, markise, altanskjermer, varmepumpe eller lignende på borettslagets bygninger eller eiendom uten skriftlig tillatelse fra styret.

Endringer på balkongens overflater (altanfront, gulv, sidevegg, skillevegg o.l.) kan kun skje etter samtykke fra styret. Det er tillatt å legge løst dekke i henhold til entreprenørens anbefaling, men gulv kan ikke være høyere enn 5 cm totalt.

Blomsterpotter eller lignende skal ikke plasseres oppå eller festes på altanfront.

## **12. SKADE/ERSTATING**

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade han selv eller noen i hans husstand (eventuelt andre brukere av boligen) forvolder på borettslagets eiendom.

## **13. TELENOR UTSTYR SOM TILHØRER LEILIGHETEN**

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om levering av bredbånd og Kabel-tv. I den forbindelse følger det med utstyr som tilhører leiligheten og som skal stå igjen ved flytting. Dette gjelder modem, ruter og dekoder med tilhørende kabler og fjernkontroll.

Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for utstyr som forsvinner fra leiligheten.

## **14. SFTY UTSTYR SOM TILHØRER LEILIGHETEN**

Borettslaget har avtale med SFTY tilknyttet brannsikring. I den avtalen følger det med utstyr som tilhører leiligheten og som til enhver tid skal være tilkoblet. Dette gjelder røykvarsler (de største andelene har 2) og vannsensor med sensorkabel. Den enkelte andelseier kan bli gjort økonomisk ansvarlig dersom utstyr forsvinner eller for skader dersom utstyret ikke brukes slik de skal.

Beboer er ansvarlig for å jevnlig sjekke at røyksensorene er plassert i tak der de ble installert av SFTY, og at vannsensor med sensorkabel er plassert under vask på kjøkkenet.

Ved oppussing må sensorene i taket dekkes til i de perioder der det er mye støv i rommene de er plasserte. NB! Husk å fjerne tildekkingen når støvet har lagt seg.

Husk å ta vare på vannsensor og få den montert på nytt dersom benkeskapet under vasken byttes.

## **15. BRANNUTSTYR SOM TILHØRER LEILIGHETEN**

Alle andeler har brannslukkingsapparat i leiligheten som er utdelt av borettslaget, apparatet må snus ca. hvert halvår, og skal til enhver tid befinne seg i leiligheten. Unntak gjelder når styret melder om at det er tid for å bytte, at den må settes i oppgangen for service eller ved brann.

De andelene som har branntau (loftsleilighetene) og de som har tilgang til brannstige må jevnlig sjekke at branntau er plassert på riktig sted, samt at brannstigen virker.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6160

Minde Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Minde Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Styrerommet i Bendixens vei 8.

### 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.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. 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 for 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Minde Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Mork 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 for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Innkalling til GF 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178 250,-.

Se informasjon om godtgjørelser under sak 6 i innkallingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 178 250,-.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adina B. Larsen  
Inndalsveien 106 (gjenvalg)
- Ana Maria Pop  
Fridalsveien 20A (ny)
- Kaj Myklatur  
Bendixens vei 8 (ny)

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein R. Eriksen  
Schweigårds vei 31 (ny)
- Sven Alexander Gustavsen  
Bendixens vei 4 (ny)

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Edgar Henriksen  
Schweigårds vei 27 (ny)
- Mari I. H. Nesse  
Schweigårds vei 33 (ny)
- Monica Hostad  
Fridalsveien 20A (ny)

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan H. Sunde  
Schweigårds vei 33 (gjenvalg)

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marit Mork

Schweigårds vei 31 (ny)

---

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Minde Borettslag  
avholdes tirsdag 14. mai kl. 18:00 på styrerommet i Bendixens vei 8

---

Til behandling foreligger:

1. VALG AV MØTELEDER
2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE
3. VALG AV PROTOKOLLVITNER
4. GODKJENNING AV MØTEINNKALLING
5. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023
  - A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2023
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
6. FASTSETTELSE AV HONORARER
7. VALG AV TILLITSVALGTE
  - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - C) Valg av valgkomité for 1 år
8. VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING
  - A) Valg av delegat for 1 år
  - B) Valg av varadelegat for 1 år

Bergen, 30.04.2024

Styret i Minde Borettslag

Marit Mork /s/  
Styreleder

Jan H. Sunde /s/  
Nestleder

Cecilie S. Foss /s/  
Sekretær

Sunniva H. Riis /s/  
Styremedlem

Adina B. Larsen /s/  
Styremedlem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 02.-05.05.2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|                      |                       |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Leder                | Marit Mork            | Schweigårds vei 31 |
| Nestleder            | Jan Henry Sunde       | Schweigårds vei 33 |
| Styremedlem/sekretær | Cecilie Sortland Foss | Bekkesvingen 5B    |
| Styremedlem          | Sunniva Haug Riis     | Inndalsveien 106   |
| Styremedlem          | Adina Bo Larsen       | Inndalsveien 106   |
| Varamedlem 1         | Kristin Ullaland      | Bendixens vei 4    |
| Varamedlem 2         | Andreas S. Kjenås     | Fridalsveien 20B   |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|              |                 |                    |
|--------------|-----------------|--------------------|
| Delegert     | Jan Henry Sunde | Schweigårds vei 33 |
| Varadelegert | Endre Smaadal   | Bendixens vei 6    |

### Valgkomiteen

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Kari Hovde                         | Fridalsveien 20A      |
| Iselin Gudding                     | Fridalsveien 20C      |
| Rebecca Erchinger (til 06.10.2023) | Wergelandsalleen 15 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [minde-brl@hotmail.com](mailto:minde-brl@hotmail.com)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Minde Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter, 6 garasjeplasser, 4 parkeringsplasser samt øvrige utearealer.

Minde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942553447, og ligger i Bergen kommune med følgende adresser:

- Inndalsveien 106
- Fridalsveien 20 A, B og C
- Bendixens vei 4-8
- Schweigårds vei 27-33



Gårdsnummer: 160

Bruksnummer: 374, 403, 431, 436

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

Minde Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.  
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### **MØTER/KURS/INFORMASJON**

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter.  
Varamedlemmene har vært innkalt til samtlige styremøter, og følgelig har 5 kvinner og 2 menn hatt møterett gjeldende fra 05.05.2023.

Styret har vært representert på ett webinarer, kurs og konferanser i perioden fra forrige generalforsamling.

Det er sendt ut 20 nyheter via Vibbo, informasjonsskriv, mailer og oppslag siden forrige generalforsamling, inkludert generalforsamlingsprotokoller.

Styret vedtok i 2021 å gå over til kun å benytte elektronisk kommunikasjon, dvs e-post, SMS og Vibbo.

Styret har hatt løpende kontakt med forretningsfører i OBOS Stor-Bergen.

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret i Gjensidige.

### **SALG/BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)**

8 andeler (leiligheter) er solgt i siste periode – opp fra 4 foregående periode.

Styret har ikke mottatt søknader om bruksoverlating i siste periode.  
Det er godkjent ingen nye beboere i kommunens leiligheter.

### **NYE/REVIDERTE AVTALER**

#### **A. Lån (Handelsbanken)**

Det har vært 5 renteøkninger i perioden.

Gjeldende rente på lånene er nominell rente 5.74 % p.a. med effektiv rente 5.87 % p.a. gjeldende fra 02.02.2024.

Innkrevning tilknyttet altanlånet ble økt med 10% pr mnd (tilvarende ca kr 102) gjeldende fra 01.08.2023, samt 2 % pr måned (tilsvarende ca. 22 kr) gjeldende fra 01.01.2024 grunnet renteøkningene.

Innkrevning tilknyttet felleskostnadene ble økt med 7,5 % gjeldende fra 01.01.2024 grunnet renteøkningene og økte driftskostnader.

Innkrevning tilknyttet SFTY økte med 40 kr gjeldende fra 01.01.2024.

#### **B. Strømvavtale**

Styret har revidert strømvavtalen hos Fjordkraft til 0 kr i månedlig fastbeløp samt Påslag inklusiv elsertifikater på kr 1,94 øre/kWh gjeldende fra 04.02.2024.

#### **C. Kollektiv avtale om bredbånd og kabel-TV (Telenor)**

Styret inngikk i desember 2021 avtale med Telenor på Komplet 20, med T-We Boks II m/HDD, og Wifi Ruter, samt rabatt på abonnementsvederlaget, avtalen har en binding på 3 år. Samtlige andeler fikk tilsendt nytt utstyr i månedsskiftet desember 2021/januar 2022. Avtale er gjeldende fra 01.01.2022.

**D. Vask av fellesområder (Eir Renhold)**

Avtale om renhold inngått med Eir Renhold, er gjeldende fra 01.01.2022.

**E. Skadedyrskontroll (Anticimex)**

Styret reviderte de eksisterende avtalene med Anticimex og inngikk ny avtale bestående av Smart Gnageravtale og Smart pipe i kum i desember 2021, avtalen er gjeldene fra 01.01.2022.

Smart pipe ble i 2022 i fbm omlegging av avløp flyttet til felles avløpskum for Schweigårds vei og Bendixens vei. Dvs at kloakk mellom offentlig kloakk og begge lavblokkene nå skal være beskyttet mot gnagere.

**OPPGRADERINGER OG VEDLIKEHOLD****A. Garasjene ved Bendixens vei 4**

Arbeidet med å få rammetillatelse til å rive og bygge nye garasjer og sykkelparkering ble slutført i 2020. Der tillatelse til tiltak med ansvarsrett datert 17.04.2020 ble mottatt med frist for oppstart innen 17.04.2023.

Tillatelsen inkluderer å rive gammel garasje på ca 79m<sup>2</sup> og bygge ny på 166m<sup>2</sup> med plass til fire biler, sykkelparkeringsplasser og oppbevaringssted for bosspann mot nordvestlig del av tomten. Tillatelsen er gitt på vilkår om at det tilrettelegges for lading av elbiler, samt at garasjen utformes med skifertekket saltak og et muruttrykk der dette er mulig.

Arbeidet utføres av Årstad Bygg AS med underleverandører, og gjennomføres i faser.

Her er noen av hovedpunktene på hva som skal utføres/er utført:

1. Ta ned og lagre gammel skifer for gjenbruk på ny garasje (utført)
2. Rive de gamle garasjene og bygge ny med mur uttrykk (utført)
3. Tilrettelegging for lading av elbil (utført)
4. Ferdigstille tak utvendig
5. Sette opp innvendige skillevegger og oppheng til sykkelparkering
6. Montere garasjeporter



Garasjene ble revet i februar 2023 og arbeidet med grunnarbeider og bygging av det nye garasjeanlegget er hovedsakelig utført i løpet av 2023. Taket er planlagt fullført i løpet av våren/tidlig sommer 2024 mens resten er planlagt ferdigstilt i løpet av høsten 2024.

Midlertidig brukstillatelser ble mottatt i desember 2023 og garasjene ble tatt i bruk i midten av januar 2024. Alle fire plassene er utleid med rabatt frem til ferdigstillelse.

I forbindelse med prosjektet ble det behov for gjenoppsetting av gjerde mellom boss plass og Sammen, nedlegging av heller mellom boss plass og asfalt etter pålegg fra BiR, samt montering av trapp mellom garasjene og Schweigårds vei. Dette arbeidet ble utført senhøsten 2023 av Gravdal hageanlegg.

**B. Uteområdet rundt Bendixens vei 4-8**

Høsten 2022 ble arbeidet med uteområdet rundt Bendixens vei 4-8 startet. Arbeidet er omfattende og utføres derfor i faser.

Fase 2 av dette arbeidet som bestod av å så plen inklusivt oppføring av rekkverk på muren mellom innkjørselen og lavblokken ble utført av Gravdal Hageanlegg i løpet av 2023.

Siste fase av dette arbeidet som består av å legge ned skifter langs hovedinngangene samt utlegging av tråkkheller på plenen mot Bendixens vei, er planlagt å utføre i løpet av 2025/2026.

## DIVERSE SAKER

### A. Varmtvannsberedere

Det ble høsten 2021 gjennomført en våtromskontroll. I den forbindelse ble det også sjekket status/alder på varmtvannsberedere. Det viste seg at det var flere varmtvannsberedere som hadde passert anbefalt brukstid fra forsikringsselskapet eller der produksjonsår er ukjent, og som burde skiftes eller sjekkes snarest. Det er fortsatt noen utestående der andelseier jobber med å få skiftet/sjekket disse. Det er også noen som måtte skiftes i løpet av 2023. Styret følger opp disse.

### B. Varmepumpe

De ble mottatt og godkjent 2 søknader om montering av varmpumpe i perioden.

### C. Borebiller

Rentokil utførte den 21.06.2023 en vellykket behandling mot borebiller både i kjeller og på loftet i Fridalsveien 20A-C.

### D. Skjeggkre

For Fridalsveien 20A-C er det blitt inngått avtale med Nokas for behandling med forgiftet åte. Behandlingen ble gjennomført i samtlige andeler i Fridalsveien 20A-C onsdag 11.01.2023.

For Inndalsveien 106 pågår det kartlegging av skjeggkre.

### E. Vibbo

Lowverket ble i 2021 endret slik at en gikk fra krav til samtykke om elektronisk kommunikasjon til at hver enkelt som ikke ønsker elektronisk kommunikasjon må reservere seg. Styret har i den forbindelse tatt i bruk Vibbo.no for formidling av nyheter, oppslag, inklusiv kommunikasjon med beboere/andelseierne.

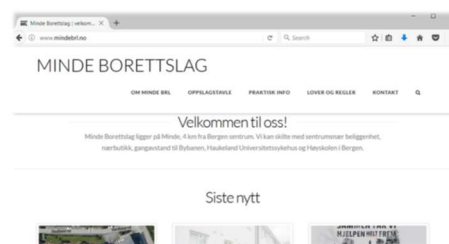
Styret oppfordrer alle til å laste ned og ta i bruk Vibbo-appen.

### F. Midlertidig omlegging av fortau

I september 2021 ble fortauet og bossplassen ved Schweigårds vei 27 midlertidig lagt om av sikkerhetshensyn, grunnet at byggeprosjektet i Schweigårds vei 20-24 medførte stenging av fortauet på motsatt side. Markhus Bygg AS har begynt prosessen med å tilbakeføre området til opprinnelig stand. Her gjenstår det såing av plen og erstatning av planter som tok skade av omleggingen.

### G. Hjemmesiden

Borettslagets hjemmeside ble lansert på generalforsamlingen 2016. Der er det mulig å melde seg på elektronisk nyhetsbrev, finne informasjon om borettslaget, informasjon som er gitt ut til beboerne, samt praktisk informasjon og lover og regler.



## HMS/INTERNKONTROLL

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

HMS er punkt på dagsorden til de fleste styremøter.

Styret har

- sørget for utskifting av samtlige røykvarslere på fellesarealer og i andelene samt byttet over til ny sikkerhetsløsning fra Sfty med sentral for overvåking i tilfelle brann
- gjennomgått sjekklister for brannsikkerhet, rømningsveier, slukkeutstyr m.m.
- sendt orientering om HMS, «Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) – inklusivt oppdatert branninstruks og «Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten» til samtlige andeler.

### Sikkerhetsløsning

Ny sikkerhetsløsning fra Sfty som inkluderte røyksensorer på samtlige fellesområder og andeler samt vannsensorer i samtlige andeler ble montert i november 2021. Borettslaget har serviceavtale med Sfty som inkluderer årlig batteriskifte. Dette ble utført torsdag 9. november 2023.

### GDPR

GDPR ble innført i løpet av 2018 og er noe styret må forholde seg til. I første runde er det kartlagt og vurdert av styret og OBOS at styret har lov til å inneha nødvendig informasjon om andelseierne og beboerne for å ivareta drift av borettslaget. Styret besitter for øvrig ikke noe som anses å være sensitive opplysninger om beboerne eller andelseierne som krever særskilte tiltak. Styret jobber videre med å følge opp dette nye reglementet i 2023.

## PLANLAGTE OPPGAVER

### A. Uteområdene

Uteområdene rundt samtlige hus i laget har hatt behov for oppgradering for å bedre trivselen og øke bruken av disse. Dette arbeidet er påbegynt, og styret har sammen med landskapsarkitekt fått utarbeidet en utomhusplan som legges til grunn for videre arbeid.

Arbeidet rundt Inndalsveien 106 og Fridalsveien 20A-C er fullført. Arbeidet rundt Schweigårds vei 27-33 og Bendixens vei 4-8 er i gang, men det gjenstår fortsatt noe arbeid før alt er ferdigstilt:

- Fremsiden mot gaten i Bendixens vei 4-8 – utlegging av tråkkheller
- Utbedring inngangssiden Bendixens vei 4-8 – nedlegging av skifer
- Grøntområde mellom lavblokkene
- Gjerde langs inngangssiden Schweigårds vei 27-33.

Arbeidet vil fortsette i løpet av 2025/2026.

### B. Bunnledning

Bunnledningene i Bendixens vei er planlagt utbedret i tråd med anbefalinger fra fagfolk i løpet av 2025/2026.

### C. Garasjene i Bendixens vei

Styret tar sikte på å fullføre prosjektet i løpet av 2024.

### D. Elbillading i Inndalsveien og Fridalsveien

Det er ikke tilstrekkelig strøm i hovedinntaket verken i Inndalsveien eller Fridalsveien til å opprette ladepunkter til elbil. Styret jobber derfor videre med fagfolk for å finne løsninger for å tilrettelegge for elbillading tilknyttet parkeringsplassene i Inndalsveien og Fridalsveien 20A.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader med garasjeanlegget er ført i balansen og ikke i resultatregnskapet. Dette skyldes at bygningen er ny og derfor skal balanseføres med avskrivning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten har gått opp flere ganger gjennom 2023.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2024».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Kommunale avgifter i Bergen kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 677 960.

### **Energikostnader**

Energiprisene har hatt en betydelig økning det siste året, men for Minde BRL har dette i praksis slått ut i en liten nedgang på kr 4.896.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at

energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men har økt budsjettet til kr 120.000 for å hensynta at de nye garasjene tas i bruk i løpet av 2024.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Minde Borettslag.

**Lån**

Minde Borettslag har to lån i Handelsbanken.

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

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 130 000 for 2024.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene gjeldende fra 01.01.2024.

Styret vil planlegge vedlikeholdet som utføres i løpet av 2024 slik at borettslagets disponible midler er positive ved årets slutt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bergen, 30.04.2024

Styret i Minde Borettslag

Marit Mork /s/  
Styreleder

Jan H. Sunde /s/  
Nestleder

Cecilie S. Foss /s/  
Sekretær

Sunniva H. Riis /s/  
Styremedlem

Adina B. Larsen /s/  
Styremedlem

## Til generalforsamlingen i Minde Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Minde Borettslag** som viser et overskudd på kr 794.245. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 02.05 2024

**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

**MINDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 942 553 447, KUNDENR. 6160**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>2 660 598</b>  | <b>4 182 698</b>  | <b>2 660 598</b>  | <b>827 830</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                   |                   |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 794 245           | -1 001 273        | -1 256 239        | 557 790          |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 14   | 103 081           | 0                 | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 17   | -255 724          | -520 654          | -546 000          | -479 000         |
| Fradrag for kjøpesum anl.midl.       |      | -2 473 950        | 0                 |                   |                  |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -420              | -173              | 0                 | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-1 832 768</b> | <b>-1 522 100</b> | <b>-1 802 239</b> | <b>78 790</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>827 830</b>    | <b>2 660 598</b>  | <b>858 359</b>    | <b>906 620</b>   |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                  |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 949 829        | 2 991 817        |
| Kortsiktig gjeld                  | -121 999       | -331 219         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>827 830</b> | <b>2 660 598</b> |

**MINDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 942 553 447, KUNDENR. 6160**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 883 600         | 3 539 966         | 3 887 000         | 4 222 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 55 241            | 59 790            | 48 000            | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 938 841</b>  | <b>3 599 756</b>  | <b>3 935 000</b>  | <b>4 222 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -25 538           | -56 330           | -36 000           | -25 500           |
| Styrehonorar                       | 5    | -166 000          | -184 250          | -250 000          | -180 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -103 081          | 0                 | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 459            | -8 086            | -8 500            | -9 500            |
| Andre honorarer                    |      | -15 125           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Forretningsførerhonorar            |      | -122 695          | -118 635          | -124 500          | -130 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -5 460            | -61 473           | -25 000           | -25 000           |
| Kontingenter                       |      | -11 600           | -11 600           | -11 600           | -11 600           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -316 090          | -2 259 661        | -2 609 000        | -700 000          |
| Forsikringer                       |      | -263 215          | -239 960          | -256 800          | -289 500          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -630 724          | -609 687          | -646 000          | -677 960          |
| Energi/fyring                      |      | -94 454           | -99 350           | -105 000          | -120 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -329 923          | -301 852          | -305 544          | -330 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -372 389          | -268 168          | -328 295          | -339 350          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 464 753</b> | <b>-4 219 051</b> | <b>-4 706 239</b> | <b>-2 838 410</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 474 088</b>  | <b>-619 295</b>   | <b>-771 239</b>   | <b>1 383 590</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 66 969            | 43 401            | 0                 | 26 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -746 812          | -425 379          | -485 000          | -851 800          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-679 843</b>   | <b>-381 978</b>   | <b>-485 000</b>   | <b>-825 800</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>794 245</b>    | <b>-1 001 273</b> | <b>-1 256 239</b> | <b>557 790</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -1 001 273        |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 794 245           | 0                 |                   |                   |

**MINDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 942 553 447, KUNDENR. 6160**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2023              | 2022              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 13   | 20 344 456        | 20 344 456        |
| Andre varige driftsmidler       | 14   | 2 370 870         | 1                 |
| Miljøbankkonto, øremerket       |      | 12 858            | 15 722            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>22 728 184</b> | <b>20 360 179</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Kundefordringer                 |      | 1 388             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 174 010           | 192 030           |
| Andre kortsiktige fordringer    | 15   | 11 249            | 15 198            |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 122 081           | 738 409           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 3 047             | 9 688             |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 638 055           | 2 036 492         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>949 829</b>    | <b>2 991 817</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>23 678 013</b> | <b>23 351 996</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 56 * 100   |      | 5 800             | 5 800             |
| Annen Innskutt Egenkapital      |      | 4 702 620         | 4 702 620         |
| Udekket tap                     | 16   | -7 946 837        | -8 741 082        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-3 238 417</b> | <b>-4 032 662</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 17   | 15 667 466        | 15 923 190        |
| Borettsinnskudd                 | 18   | 11 114 700        | 11 114 700        |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 19   | 12 265            | 15 549            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>26 794 431</b> | <b>27 053 439</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 110 155           | 308 421           |
| Skyldige offentlige avgifter    | 20   | 3 981             | 13 440            |
| Påløpte renter                  |      | 4 713             | 3 359             |
| Annen kortsiktig gjeld          | 21   | 3 150             | 6 000             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>121 999</b>    | <b>331 219</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>23 678 013</b> | <b>23 351 996</b> |

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 31 114 700 | 31 114 700 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Bergen, 30.04.2024

Styret i Minde Borettslag

Marit Mork /s/  
Styreleder

Jan H. Sunde /s/  
Nestleder

Cecilie S. Foss /s/  
Sekretær

Sunniva H. Riis /s/  
Styremedlem

Adina B. Larsen /s/  
Styremedlem

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 933 568        |
| Lån/Renter                           | 486 402          |
| Kabel-TV                             | 313 664          |
| Felleskostnader                      | 111 360          |
| Parkeringsleie                       | 28 000           |
| Garasjeleie                          | 21 000           |
| Forretningslokale                    | 3 355            |
| Avregning altanlån                   | -3 949           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 893 400</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering                            | -8 800           |
| Garasje                              | -1 000           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 883 600</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Miljøfond                  | 28 158        |
| Tilskudd Bergen Kommune    | 27 083        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>55 241</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -25 538        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-25 538</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 166 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 459.

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

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Prosjekt AS            | -5 460        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-5 460</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -38 566         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -6 099          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -84 654         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -154 763        |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg   | -4 338          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -27 670         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-316 090</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -143 990        |
| Vann- og avløpsavgift         | -295 968        |
| Feieavgift                    | -23 522         |
| Renovasjonsavgift             | -167 243        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-630 724</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -61 919         |
| Driftsmateriell                  | -764            |
| Lyspærer og sikringer            | -276            |
| Vaktmestertjenester              | -54 425         |
| Vakthold                         | -3 351          |
| Renhold ved firmaer              | -111 469        |
| Snørydding                       | -76 827         |
| Gressklipping                    | -18 869         |
| Andre fremmede tjenester         | -33 870         |
| Kontor- og datarekvisita         | -2 008          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -500            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -5 000          |
| Andre kontorkostnader            | -609            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 504          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-372 389</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 056         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 38 475        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 26 438        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>66 969</b> |

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

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -306 920        |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -439 892        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>             | <b>-746 812</b> |

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

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Bygninger/ Tomt, Kostpris/ bokført verdi 1987 | 14 634 737        |
| Balkonger, tilgang 2015-2016                  | 4 274 200         |
| Ny andel, Kostpris/bokført verdi 2018         | 826 277           |
| Ny andel, Kostpris/bokført verdi 2021         | 609 242           |
| <b>SUM BYGNINGER</b>                          | <b>20 344 456</b> |

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.160/bnr.374 M. flere

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

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

|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Tilgang 2001                   | 63        |                  |
| Tilgang 2013                   | 79 318    |                  |
| Tilgang 2014                   | 144 956   |                  |
| Avskrevet tidligere            | -224 335  | 1                |
| Garasjeanlegg                  |           |                  |
| Tilgang 2023                   | 2 473 950 |                  |
| Avskrevet i år                 | -103 081  |                  |
|                                |           | 2 370 869        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |           | <b>2 370 870</b> |

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-103 081</b> |
|--------------------------------|-----------------|

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

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Finanslån                               | 11 249        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>11 249</b> |

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2015    | -6 004 525 |            |
| Nedbetalt tidligere | -600 199   |            |
| Nedbetalt i år      | 177 467    |            |
|                     |            | -6 427 257 |

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.

|                                    |             |                    |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2016                   | -11 320 000 |                    |
| Nedbetalt tidligere                | 2 001 534   |                    |
| Nedbetalt i år                     | 78 257      |                    |
|                                    |             | -9 240 209         |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-15 667 466</b> |

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig borettsinnskudd                                     | -10 741 700        |
| Borettsinnskudd leilighet nr. 57, opprettet i 2018 (solgt 2019) | -186 500           |
| Borettsinnskudd leilighet nr. 58, opprettet i 2021 (solgt 2021) | -186 500           |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>                                      | <b>-11 114 700</b> |

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -12 265        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-12 265</b> |

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Forskuddstrekk                          | -3 047        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -934          |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-3 981</b> |

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Midlertidig deposita              | -3 150        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-3 150</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
|               | 11 114 700        |
| Pantelån      | 15 667 466        |
| <b>TOTALT</b> | <b>26 782 166</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 20 344 456        |
| <b>TOTALT</b> | <b>20 344 456</b> |

## 6. FASTSETTELSE AV HONORARER

### Styret

Forslag til honorar for styret pr medlem for perioden 2023/2024:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Leder:                         | Kr. 50.000,- |
| Nestleder:                     | Kr. 25.000,- |
| Sekretær:                      | Kr. 25.000,- |
| Øvrige styremedlemmer (2 stk): | Kr. 15.000,- |
| Varamedlemmer (2 stk):         | Kr. 2.000,-  |

### Møtegodtgjørelse

Møtegodtgjørelse for samtlige møtende styremedlemmer/varamedlemmer: Kr. 750,- pr. møte.

(Alle typer møter, befaringer, kurs og konferanser som styremedlemmer og varamedlemmer deltar på)

**Samtlige honorarer er skattepliktige.**

## 7. VALG AV TILLITSVALGTE:

### A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Adina B. Larsen | Inndalsveien 106 (gjenvalg) |
| Ana Maria Pop   | Fridalsveien 20A (ny)       |
| Kaj Myklatun    | Bendixens vei 8 (ny)        |

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Marit Mork   | Schweigårds vei 31 (styreleder) |
| Jan H. Sunde | Schweigårds vei 33 (nestleder)  |

### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sven Alexander Gustavsen      Bendixens vei 4 (ny)
2. Øystein R. Eriksen              Schweigårds vei 31 (ny)

### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Mari I. H. Nesse | Schweigårds vei 33 (ny) |
| Monica Hostad    | Fridalsveien 20A (ny)   |
| Edgar Henriksen  | Schweigårds vei 27 (ny) |

## 8. VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING - VALGKOMITEENS INNSTILLING:

### A. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Jan Henry Sunde | Schweigårds vei 33 |
|-----------------|--------------------|

### B. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Marit Mork | Schweigårds vei 31 |
|------------|--------------------|

I valgkomiteen for Minde Borettslag

Kari S. Hovde  
Iselin Gudding

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Eksternt selskap ivaretar vaktmestertjenester.

### **Nøkler/skilt**

Rekvisisjon kan bestilles hos styret og navnelapp til ringeklokke bestilles hos styret. Skilt til postkasse bestilles hos Posten.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90407888. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 6160 Selskapsnavn: Minde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL FOR MINDE BORETTSLAG

År 2024, den 14. mai, ble det avholdt ordinær generalforsamling i Minde BRL.  
Møtet ble holdt på styrerommet i Bendixens vei 8, med start kl. 18.00.

## Til stede:

Fra styret: Marit Mork, Adina B. Larsen, Sunniva H. Riis

6 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.

## Til behandling forelå:

### KONSTITUERING (sak 1-4)

#### 1. Valg av møteleder:

Til møteleder ble valgt: Marit Mork

#### 2. Godkjenning av stemmeberettigede

Totalt møtte 6 stemmeberettigede.

I tillegg ble 0 fullmakter godkjent.

#### 3. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne og 1 møtedeltager til tellekorps

Til referent ble valgt: Adina B. Larsen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Edgar Henriksen

---

Til tellekorps ble valgt:

Ingfrid Mjaavatten

---

#### 4. Godkjenning av møteinnkalling

##### Merknader til innkallingen:

Ingen merknader til innkallingen, og den ble godkjent.

##### Merknader til dagsorden:

Ingen merknader til dagsorden, og den ble godkjent.

### 5. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023

#### A. Årsrapport og regnskap for 2023

Årsrapport og årsregnskap ble gjennomgått.

**Vedtak:** Årsrapport og årsregnskap for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

#### B. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Vedtak:** Årets resultat overføres til egenkapital.

# GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL FOR MINDE BORETTSLAG

## 6. FASTSETTELSE AV HONORARER

### Vedtak:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Styreleder:            | Kr. <u>50.000,-</u> |
| Nestleder:             | Kr. <u>25.000,-</u> |
| Sekretær:              | Kr. <u>25.000,-</u> |
| Øvrige styremedlemmer: | Kr. <u>15.000,-</u> |
| Varamedlemmer:         | Kr. <u>2.000,-</u>  |

Møtegodtgjørelse for samtlige møtende: Kr. 750,- pr. møte.

Antall møter og befaringer som honoreres for perioden 2023/2024: 63 .

Total utbetaling for perioden 2023/2024 blir etter dette kr. 181.250,- .

## 7. VALG

A. 3 styremedlemmer (2 år): Adina B. Larsen, Ana Maria Pop, Kaj Myklatun

B. 2 varamedlemmer (1 år): Sven Alexander Gustavsen, Øystein R. Eriksen

### Styret består etter dette av:

Styreleder: Marit Mork

Styremedlemmer: Jan H. Sunde, Adina B. Larsen, Ana Maria Pop, Kaj Myklatun

Varamedlemmer: 1. Sven Alexander Gustavsen      2. Øystein R. Eriksen

C. Valgkomité (1 år): Marit I. H. Nesse, Monica Hostad, Edgar Henriksen

## 8. VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING

Delegat (1 år): Jan H. Sunde

Varamedlem (1 år): Marit Mork

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 18:55

\_\_\_\_\_  
Marit Mork /s/  
Møteleder

\_\_\_\_\_  
Adina B. Larsen /s/  
Referent

\_\_\_\_\_  
Edgar Henriksen /s/  
Protokollvitne

\_\_\_\_\_  
Sunniva H. Riis /s/  
Protokollvitne



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/436/0/0

Utlistet 11. april 2025

### Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal       | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|----------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 260800030 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 402,6 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">10460000</a> | 30       | ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI                                    | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.08.1949  |                           | 9,1 %        |
| <a href="#">16980000</a> | 30       | ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.06.2004  | <a href="#">201014884</a> | 7,2 %        |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål      | Dekningsgrad     |
|--------------------------|------------------------|------------------|
| <a href="#">16980000</a> | 999 - Unyansert formål | 7,2 %            |
| <a href="#">16980000</a> | 322 - Gangvei          | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">16980000</a> |                   | 7,2 %        |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                 | Plantype | Plannavn                                | Saksnr    | Ikrafttrådt |
|------------------------|----------|-----------------------------------------|-----------|-------------|
| <a href="#">560001</a> | 31       | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 391, FALSENS VEI 52 | 200809874 | 30.09.2008  |

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivele        | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2        | 100,0 %      |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivele   | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------|-----------------|--------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpAngittHensynSone | H570_3          | Minde-Nymark | 100,0 %      |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele              | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpFareSone      | H390_1          | Luftkvalitet - rød sone | 100,0 %      |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 7,2 %        |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 23,1 %       |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                  | Plannavn                          | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">9730000</a> | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.1996  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID  | Arealstatus   | Arealformål        | Dekningsgrad |
|---------|---------------|--------------------|--------------|
| 9730000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 %      |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID  | Restriksjonstype                       | Dekningsgrad |
|---------|----------------------------------------|--------------|
| 9730000 | 149 - Område unntatt fra rettsvirkning | 100,0 %      |

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                         | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|----------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | <a href="#">202417461</a> | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                         | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">560100</a>   | 30       | ÅRSTAD. FALSENS VEI NR. 59 (TIDLIGERE F126)                                      | 3          | -                         |
| <a href="#">64960000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 396, FALSENS VEI                                             | 3          | <a href="#">201533931</a> |
| <a href="#">560000</a>   | 30       | ÅRSTAD. FINNBERGÅSEN (tidligere F56)                                             | 3          | <a href="#">199938323</a> |
| <a href="#">61160000</a> | 34       | ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND | 3          | <a href="#">200904346</a> |
| <a href="#">62190000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL, FALSENS VEI SØR                                     | 3          | <a href="#">201123180</a> |
| <a href="#">20000</a>    | 30       | ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL                                                 | 4          | -                         |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Byggningsnr | Endring   | Bygningstype | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|---------|-------------|-----------|--------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| 159/342 | 139223098-1 | Ombygging | Rekkehus     | Igangsettingstillatelse | 14.03.2025 | <a href="#">202415874</a> |

## 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 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 11. april 2025



## 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.



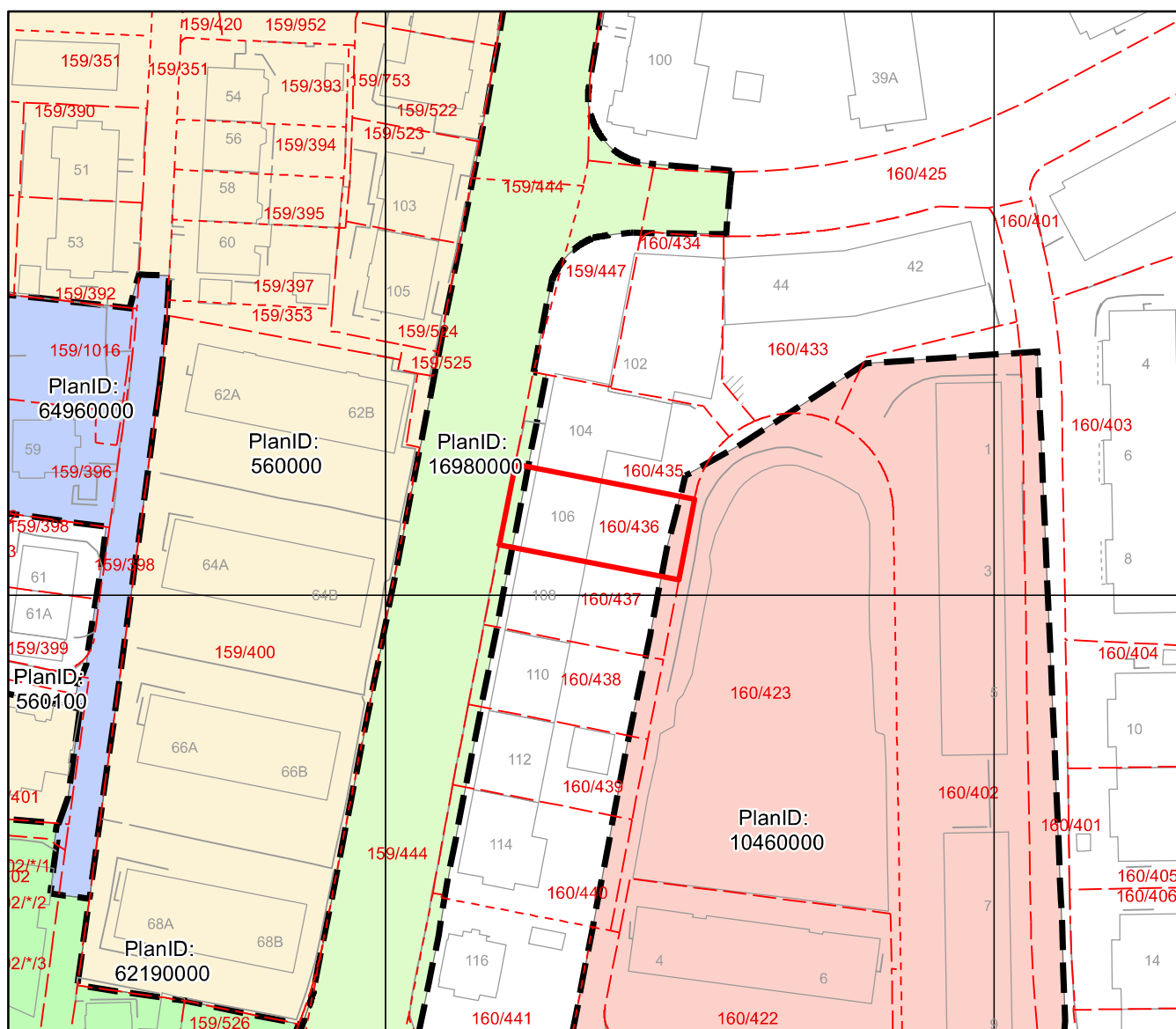
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000      Gnr/Bnr/Fnr: 160/436/0/0  
Dato: 11.04.2025      Adresse: Innaldsveien 106

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>

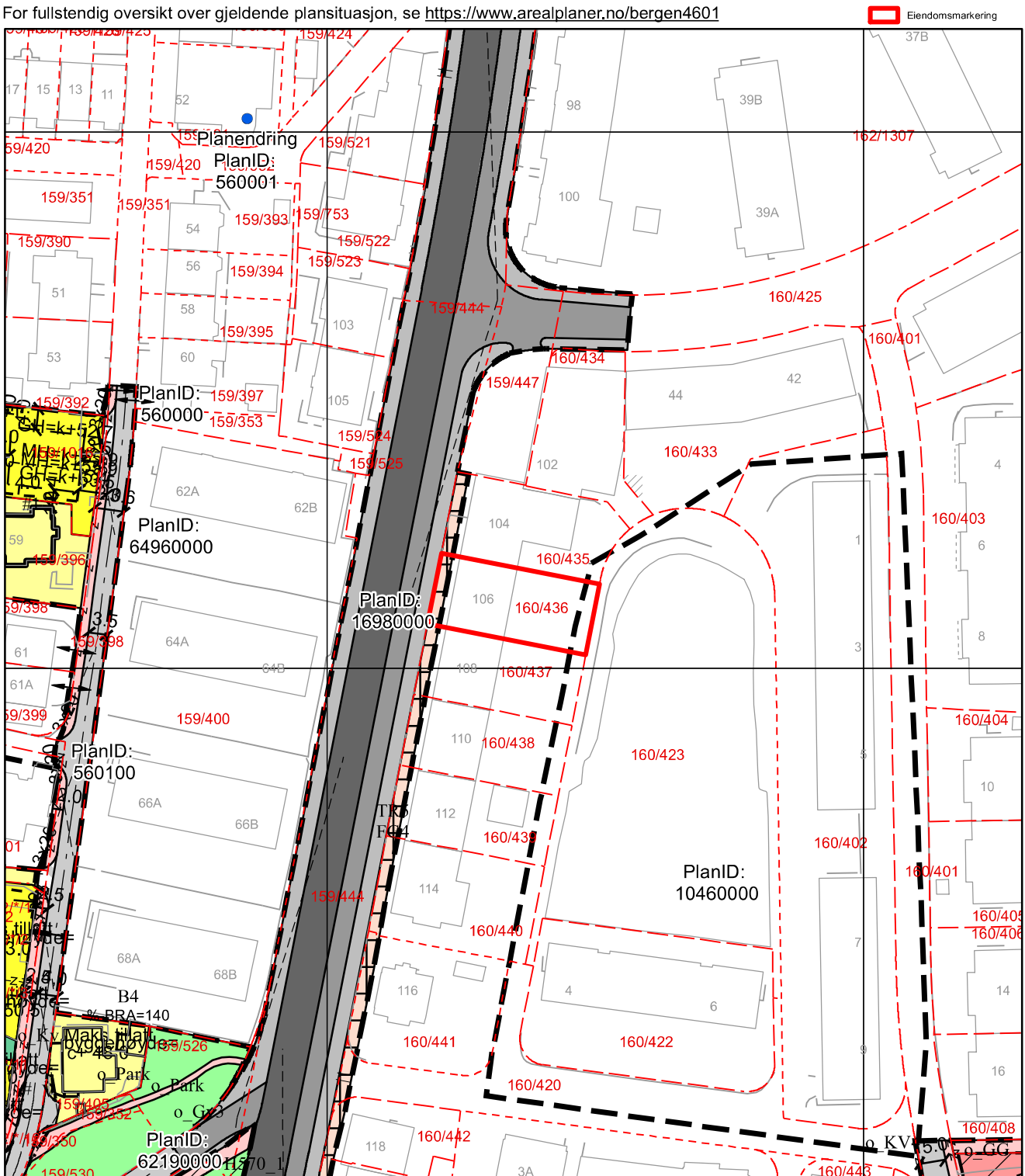
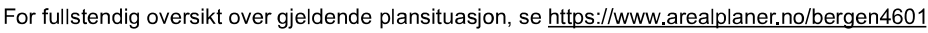
Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
10460000, 16980000

 Eiendomsmarkering





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/436/0/0  
Dato: 11.04.2025 Adresse: Innlandsveien 106



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Punktmarkeringer

≡ 1241 - Stenging av avkjørsel

↔ 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

⚡ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

⚡ 1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares

↗ 1211 - Byggegrense

↗ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ 1221 - Regulert senterlinje

↗ 1222 - Frisiktlinje

⚡ 1259 - Måle- og avstandslinje

### Regulert høydelinje

↗ Regulert høydelinje

### Bestemmelsegrense

↗ Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Begrensningsgrense gammel lov

↗ Reguleringsplan rekkefølgegrense

### Hensynssonegrense

↗ Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

### Begrensningsområde gammel lov

⊥ 991 - Formålsrekkefølge

### Hensynssoner PBL §12-6

↗ Angitt hensynsone

↗ Sikringsone

### Plangrense

↗ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

↗ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Sporvei / forstadsbane

■ Unyansert formål

### Arealformål PBL §12-5

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

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

■ 1620 - Gårdsplass

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

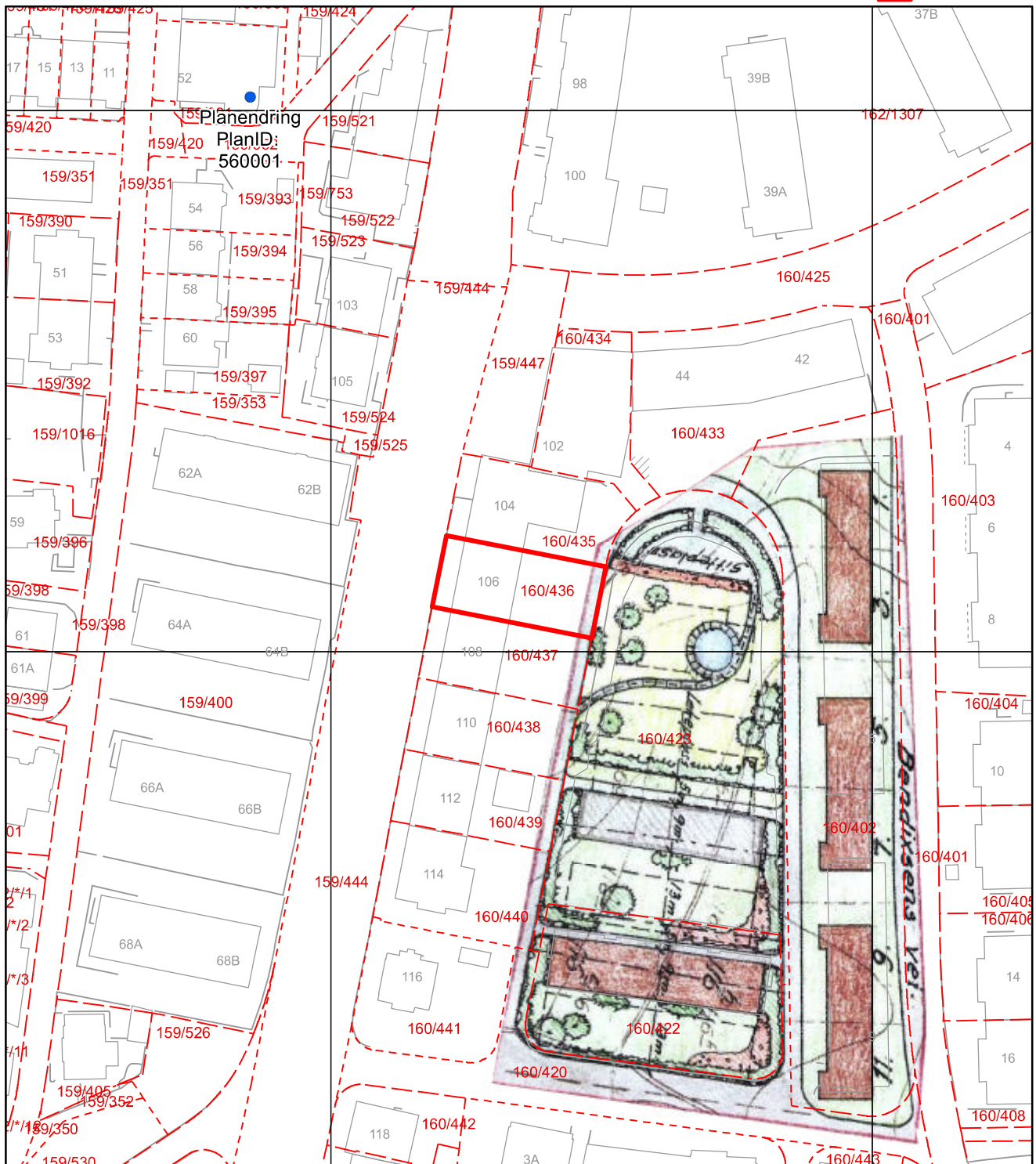
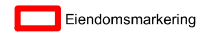
■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park



Adresse: Inndalsveien 106



X.20/38

ALT II

# BEBYGGELSEPLAN FOR INNDALSVEIEN NR 68.

MÅLSTOKK 1:1000.

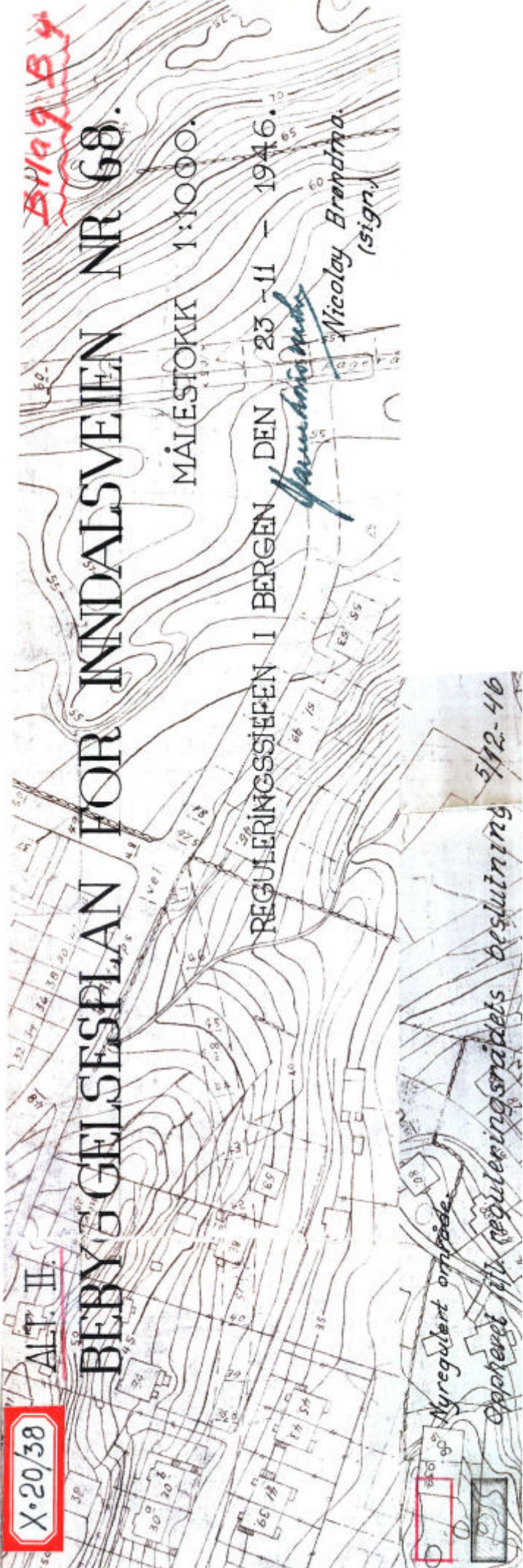
REGULERINGSSIEFEN I BERGEN DEN 23 - 11 - 1946.

*Nicolay Brøndmo*  
(sign.)

Nyregulert område.

Opphevet til reguleringsrådets beslutning 5/12-46

*5/12-46*





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

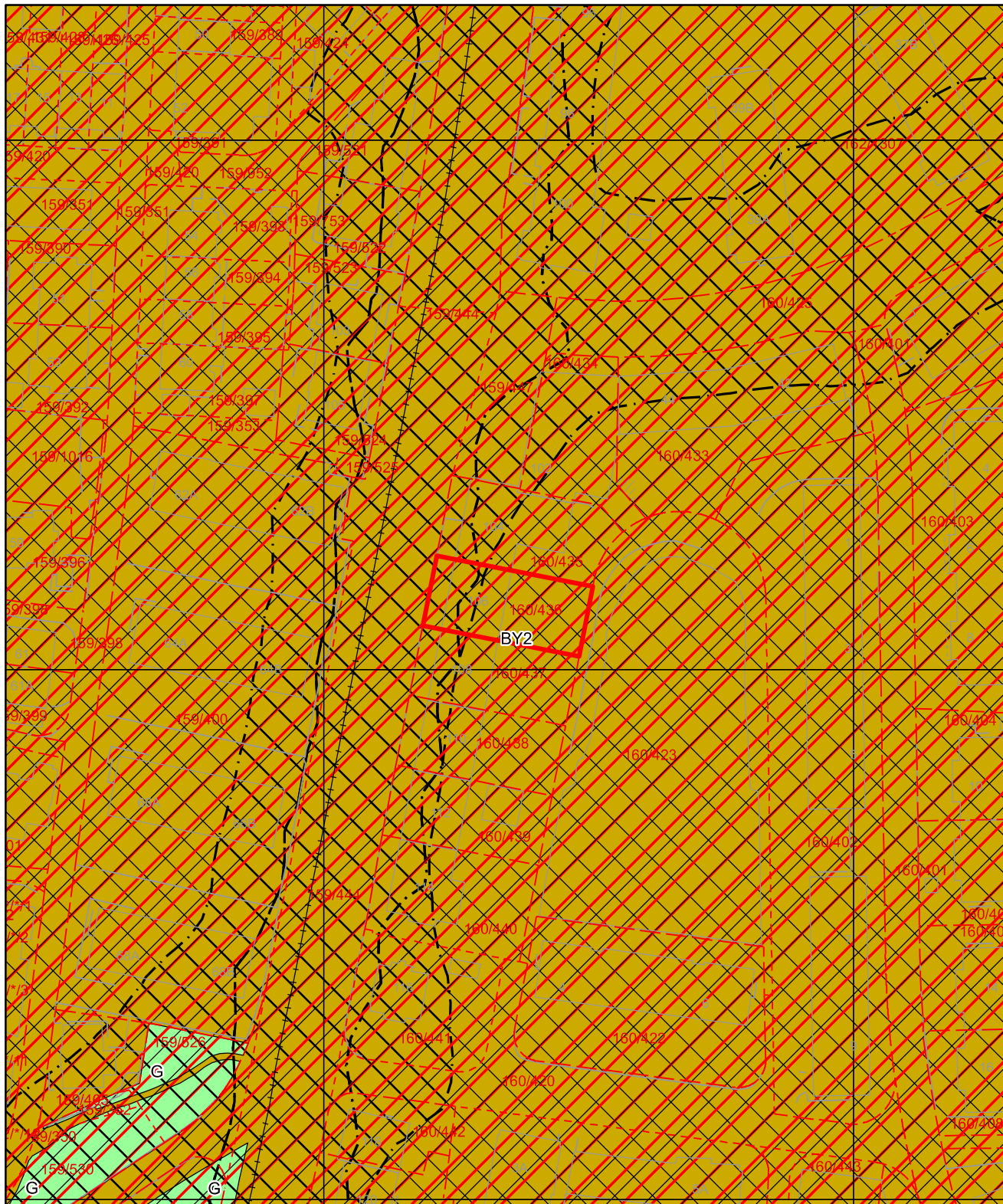
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000  
Dato: 11.04.2025

Arealplan-ID: 65270000  
Gnr/Bnr/Fnr: 160/436/0/0  
Adresse: Innvalsveien 106



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

#### Samferdselslinjer

 Bybane

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.04.2025

Arealplan-ID: 9730000

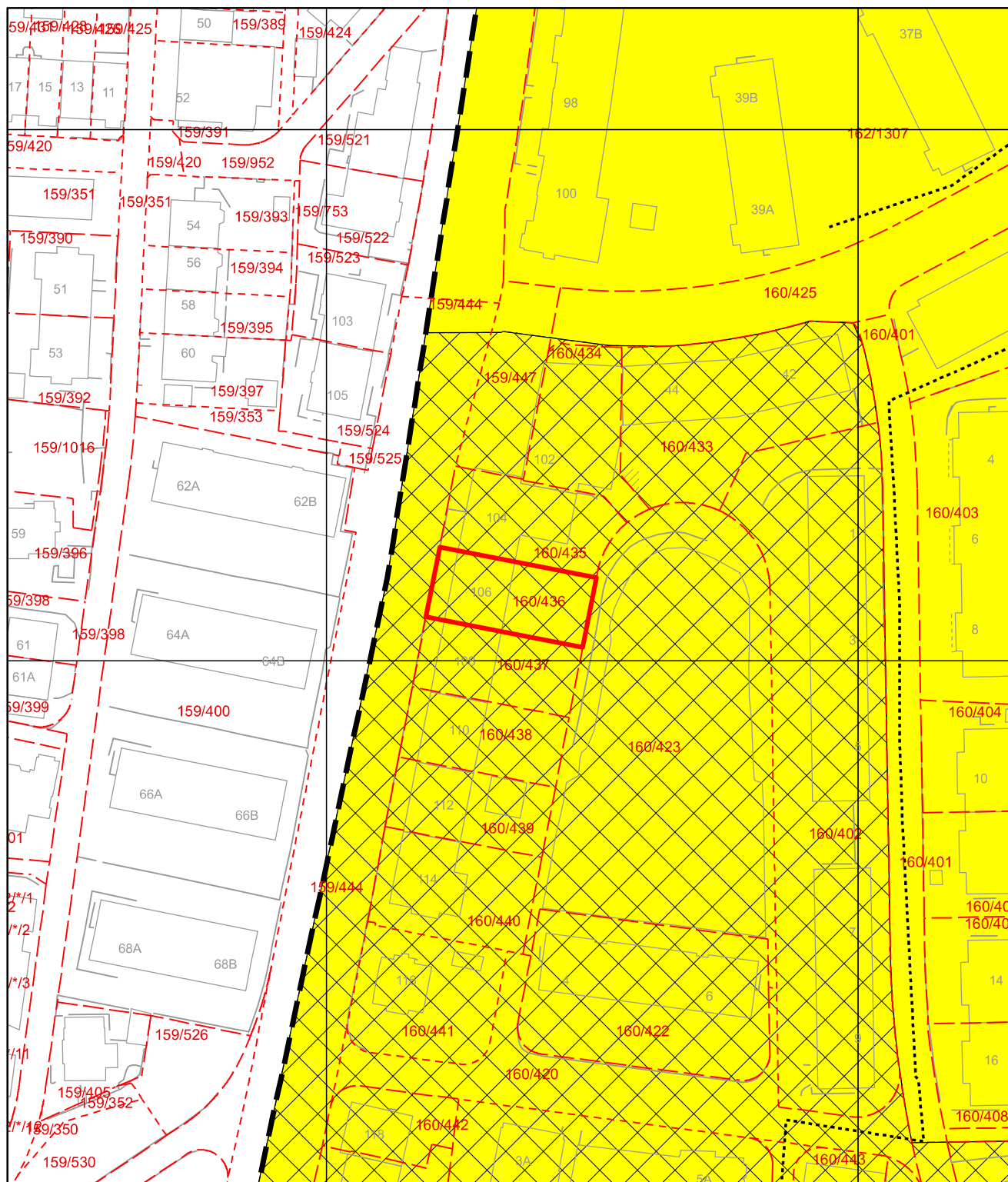
Gnr/Bnr/Fnr: 160/436/0/0

Adresse: Inndalsveien 106



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

**KDP Arealbruk-PBL1985**

 Gangveg

 Boligområde (N)

 Grense for restriksjonsområde

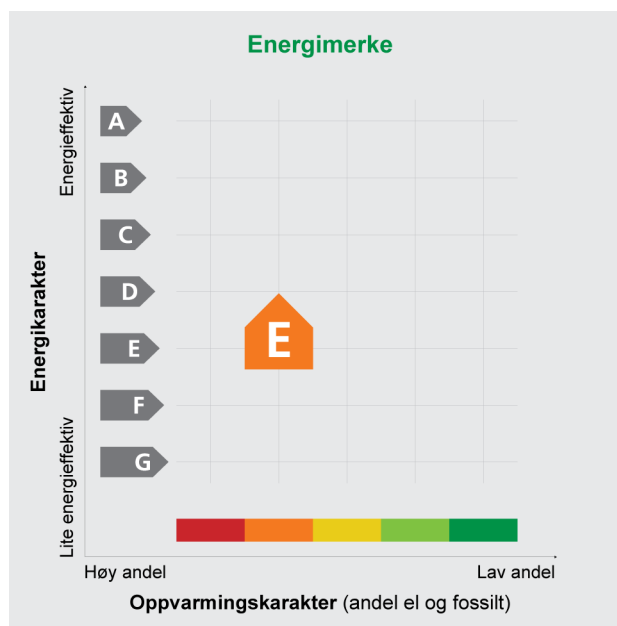
 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

## ENERGIATTEST

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Adresse               | Inndalsveien 106 |
| Postnr                | 5063             |
| Sted                  | Bergen           |
| Andels-/leilighetsnr. | 6 / 02           |
| Gnr.                  | 160              |
| Bnr.                  | 436              |
| Seksjonsnr.           | 0                |
| Festenr.              | 0                |
| Bygn. nr.             |                  |
| Bolignr.              | H0302            |
| Merkenr.              | A2018-935457     |
| Dato                  | 02.10.2018       |

Innmeldt av Svava Guðmundsdóttir



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

**Registrering:** Attest utstedt med detaljert registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1939

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 53

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Elektriske panelovner  
Elektriske varmekabler  
Lukket vedovn

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Inndalsveien 106

Postnr/Sted: 5063 Bergen

Leilighetsnummer: 02

Bolignr: H0302

Dato: 02.10.2018 21:24:36

Energimerkenummer: A2018-935457

Ansvarlig for energiattesten: Svava Guðmundsdóttir

Energimerking er utført av: Svava Guðmundsdóttir

Gnr: 160

Bnr: 436

Seksjonsnr: 0

Festenr: 0

Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.