



EIENDOMSMEGLING

TORBORG NEDREAAS' GATE
18





INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	17
Tekniske dokumenter	31

VELKOMMEN TIL

Torborg Nedreaas' gate 18

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Torborg Nedreaas gate 18! En flott 2-roms toppleilighet med balkong, nyere overflater og felles takterasse!

Leiligheten holder jevnt over en god standard med nyere kjøkken og overflater. Beliggenheten i byggets toppetasje gjør at en får masse naturlig lysinlipp, i tillegg til en stor felles takterasse bare en trapp opp. Her bor man med kort avstand til alt man måtte trenge i hverdagen, samtidig som man kommer seg bort fra trafikk og støy fra sentrum. Gangavstand til både dagligvare og kollektivtransport samt heis i bygget gjør hverdagen effektiv og enkel. En liten spasertur unne finner man Botanisk hage, Nygårdsparken og Nordnesparken.

Det medfølger ekstern bod i oppgangen.

Velkommen på visning!



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

484 35 484

marcus@askeiendomsmegling.no



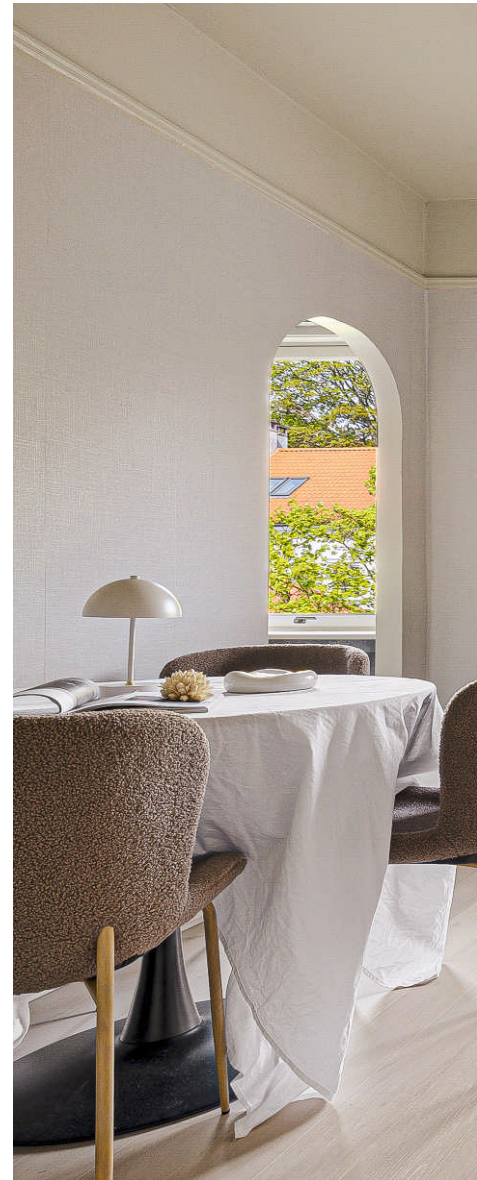




NØKKEINFO

Torborg Nedreaas' gate 18

Prisantydning	2 990 000
Fellesgjeld	148 442.52
Omkostninger	14 422
Totalpris	3 138 443
Fellesutgifter	3 216 / mnd
Bruksareal	40 m ²
BRA-i	38 m ²
BRA-e	2 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Aksje
Byggeår	1951
Tomt	2 506 m ² eiet tomt



















EIENDOMMEN

Pen 2-roms toppleilighet med balkong sentralt på Dokken | Kort avstand til UiB, BI og Noroff | Nærme buss og dagligvare

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 40,0 m²

- BRA-i: 38,0 m²

- BRA-e: 2,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2,0 m²

Standard

Entré

Velkommen inn! Når du kommer inn i boligen, møter du en entré på ca. 3 kvm. Her er det plass til å sette fra seg sko og yttertøy før du går videre inn i leiligheten.

Gangen oppleves som romslig og inkluderer en praktisk garderobeløsning. Til venstre finner du inngangen til badet, og fra entréen er det en naturlig flyt videre inn i oppholdsrommet.

Stue

Stuen fungerer som leilighetens samlingspunkt og er på omtrent 12,9 kvm. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og åpen atmosfære. Gulvet er belagt med et flott laminatgulv fra 2025 og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra har du også direkte utgang til en balkong på rundt 2 kvm, som vender mot en fredelig bakgård omkranset av grønne busker og trær.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i et eget avgrenset rom, med en åpen gjennomgang fra stuen. Innredningen har profilerte

fronter og en benkeplate i laminat, med plater på vegg. Det er integrert oppvaskkum og ventilator. Et stort vindu sørger for godt lysinnslipp i rommet.

Bad

Badet holder noe eldre standard og har en størrelse på ca. 3,6 kvm. Det er flislagt med lyse fliser på vegger og gulvet er malt med epoxy. Innredningen består blant annet av toalett, servant med skuffeseksjon under, speilskap, dusjkabinett. Baderomsmøbel og dusjkabinett er oppgradert i 2025.

Soverom

Soverommet har et areal på omtrent 8,8 kvm. Veggene er malt i en mørk og tidløs fargetone, og gulvet matcher stuen med samme pene laminatgulvet. Det er rom for dobbeltseng, nattbord og en god walk-in garderobeløsning.

For mer detaljert informasjon om den tekniske tilstanden, henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Byggemåte

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede murfasader. Vinduer med isolerglass i trekarme. Bygningen har malt balkongdør i tre med støyglass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Altan på ca 1,48 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i pusset mur. Tre fliser på gulv. Bygningen har etasjeskille i betong med oppforet tregulv.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS
Dato for takst: 30.04.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
Generell - Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt. Gulvet er i betong med ny epoxy maling. Rommet har ovn på vegg. Det er målt ca. 100 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall er utført fra/etter byggeår. Gulv er nymalt i 2025. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Servant og dusjkabinett nytt 2025. Det er eldre soilsluk. Ikke sett, ligger under kabinett. Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg. Bad er fra før 1997 og noe oppgradert med epoxy på gulv øvrige overflater fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Badet fungerer med dagens bruk, men man må forvente utskiftning i nærmeste fremtid

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarme. Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik: Det er noe krakelering i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Utbedre avvik

Kostnad konsekvens

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med støyglass
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig panel dårlig på dør. Rust på hengsler. Avvik må utbedres.

Kostnadskonsekvens.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Altan på ca 1,48 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i pusset mur. Tre fliser på gulv
Høyde på rekkverk 0.92meter

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik: Det er noe flass i maling på mur og dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/soil. Kun besiktiget i leiligheten Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer i felles skap på gang Skap er ikke kontrollert.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1951 Spørsmål til eier 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent 7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Ukjent 9. Er

der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ukjent

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ukjent 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ukjent 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar:

Anlegget er fra byggeår med vanlig bra standard.

Selgers kommentar til egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Energimerking

Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Grønn G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

2506,60 m² eiet tomt

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Boligen er ferdig utvasket til visning og blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Leiligheten har en sentrumsnær og sentral beliggenhet på Dokken i Jekteviken. Fra leiligheten kan du enkelt spasere inn til Bergen sentrum, som har et rikt utvalg spisesteder, butikker, barer, kino mm. Fra leiligheten er det også hyppige kollektivavganger til nærliggende bydeler, hvor du enkelt kan ta det sørover via Fjøsangerveien eller mot Fyllingsdalen/Bergen Vest.

For studenten er det spesielt kort avstand til Jus Fakultetet og Handelshøyskolen BI. Med dagligvarebutikk like i nærheten er du ikke avhengig av bil, og kan ta deg til hverdagens nødvendigheter til fots. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi som ligger litt lengre ned i veien. Den søndagsåpne nærbutikken Kolonialen ligger rett opp bakken med et mindre utvalg av basisvarer dersom man mangler noe til søndagsmiddagen. Her er det dessuten enkel servering av tapas og drikkevarer med uteservering i helgene.

Fra leiligheten er det og et rikt utvalg turmuligheter, som bla. en joggetur rundt Marineholmen, en tur i byfjellene, eller en spasertur blant trehusene og brosteinsbelagte smau på Nøstet.

Adkomst

Det vil bli skiltet med ASK Eiendomsmegling visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Aksjelaget

AS Bredalsgården, Org.nr: 931 615 122
Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for aksjelaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 6596270

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 216,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader, strøm i fellesareal og TV og Internett.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Avdragsfrihet på fellesgjeld opphører i Oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Aksjelaget planlegger rehabilitering av ventilasjonsanlegg samt oppussing av felles gang med LED-lys i 1. og 2. etasje. Dette vil kunne medføre en økning i fellesgjeld/felleskostnader, men beløp er ikke fastslått enda.

Andre løpende kostnader

Strøm, forsikring etc.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 54 330 462,- pr. 06.05.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 148 443,- pr. 06.05.2025.

Andel fellesformue er kr. ,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95217608369

Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 5,49%

Restsaldo: 24 298 435,00

Innfrielsesdato: 30.12.2049

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 95217610428
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 4 126 785,00
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Avdragsfrihet til og med Oktober 2026 Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato. Det er forventet økning av felleskostnadene fra 01.06.2025 med 30kr pr måned. Ytterligere økning kan forekomme. Avdragsfrihet på fellesgjeld opphører i Oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Fellesgjeld vil kunne øke dersom balkongdører/vinduer byttes ut. Det er vedtatt å pusse opp felles gang i 1. og 2. etasje, og dette kan medføre en økning av fellesgjelden. Eksakt beløp er ikke fastslått.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjenning: Ja

Dyrehold

Styret kan 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.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 770 049,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 080 194,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Pantedokument OBOS kr 4 150,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 152 865,-. Av dette utgjør kr 148 443,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt, og kommer eventuelt i tillegg 7.200,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 21. juni 1951 "7 etasjers betongbygning".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 21. juni 1951 "Installering av oljefyringsanlegg".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 21. august 1951 "Innredning av forretningslokale med lagerrom".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 17. november 1970 "Utskifting av oljebrenner".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 02. desember 1996 "Bruksendring Butikk til bolig".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 01. november 2004 "Bruksendring Bolig".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 15. februar 2005 "Bruksendring Kontor / Forretning / Lager".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 28. februar 2006 "Installering Teknisk rom / Anlegg".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Bergen kommune den 31. august 2022 "Reparasjon av varmeledninger til radiatorer".

Kontroll av byggetegninger

Det har ikke lyktes å innhente tegninger fra kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøper må spesielt påregne at rom i dag brukt som Walk-In closet er godkjent som Bod og at bruk som garderobe er et søknadspliktig tiltak. Slik søknad foreligger ikke. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til sentrumsformål og ligger i byfortettingszone.

Følgende planer gjør seg gjeldene for eiendommen:

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000 - Ikrafttrådt: 19.06.2019 -

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000 - Plantype: 20 - Saksnr: 202417461 -

Dekningsgrad: 100,0 %

- KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET

FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

PlanID: 64090000 - Plantype: 21 - 202220469 -

Dekningsgrad: 12,5 %

Arealformål i kommunedelplanen:

- PlanID: 15780000 - Arealstatus: 1 - Nåværende -

Arealformål: 110 - Boligområder - Dekningsgrad: 98,8 %

- PlanID: 15780000 - Arealstatus: 1 - Nåværende -

Arealformål: 630 - Fotgjengerstrøk - 1,1 %

Reguleringsplaner på grunnen:

- BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS

PlanID: 10780000 - Plantype: 30 - Status: 3 - Endelig

vedtatt arealplan - Ikrafttrådt: 13.03.1954 -

Dekningsgrad: 99,8 %

- BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN

PlanID: 15290200 - Plantype 30 - Status: 3 - Endelig

vedtatt arealplan - Ikrafttrådt: 23.04.2007 - Saksnr:

200413317 - Dekningsgrad: 0,2%

Reguleringsplaner under arbeid:

- BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL.,
DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET
OG FISKERIDIREKTORATET
PlanID: 71350000 - Plantype: 35 - Saksnr: 202311228 -
Dekningsgrad: 0,2%

- BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL.,
DOKKEN SØR
PlanID: 71350000 - Plantype: 34 - Saksnr: 202312694 -
Dekningsgrad: 0,2%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i
kommuneplanen:
PlanID: 65270000 - KpAngittHensynSone - H570_7 -
Historisk sentrum - Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000 - KpFareSone - H390_1 - Luftkvalitet
- rød sone - Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000 - KpStøySone - H220_3 - Vei støy -
gul sone - Dekningsgrad: 21,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000 - KpStøySone - H210_3 - Vei støy -
Rød sone - Dekningsgrad: 22,4%

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

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av
eiendommens yttergrense. Se vedlagte
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Området Dokken/Jekteviken er i dag under utvikling og
det er blant annet igangsatt arbeid med
områderegulering for Dokken sør (planID: 71460000),
arbeid med kommunedelplan for kollektivsystemet fra
Bergen sentrum til Bergen Vest, reguleringsplan i
forbindelse med Bergen moské (planID: 66510000) og

detaljregulering i forbindelse med nybygg
Havforskningsinstituttet og fiskeridirektoratet. Dersom
planene bli vedtatt vil dette kunne medføre byggetsøy/
økt trafikk i området Sydens/ Dokken.

Videre gjøres det oppmerksom på plan knyttet til
utbygging av HF-fakultetet (PlanID 70100000). Dersom
planen blir vedtatt vil dette kunne medføre byggestøy/
økt trafikk i nærområdet Sydens Dokken.

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i
avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens
yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i
salgsoppgaven og kan ses hos megler.

Arbeid på dokkekaien og med ombygging av Det
humanistiske fakultetet (UiB) vil medføre byggestøy og
støv i anleggsperioden.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har legalpant i aksjeselskapets eiendom
som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Aksjen
overdras fri for pengeheftelser, foruten om
aksjeselskapets legalpant, som sikkerhet for forfalte
felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i boligselskapets
eiendom:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.
Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter
eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta

kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Torborg Nedreaas' gate 18
Aksje nr. 7 i AS Bredalsgården i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Carl Torgils Solberg

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og

andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00102
Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale.

Særlig om kjøp av dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen

som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt.

Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Liste over løvsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For

kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkrefret mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 34 100 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00

Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 19 900,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for

medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



mood
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

TEKNISKE DOKUMENTER

Torborg Nedreaas' gate 18

Nabolagsprofil

Torborg Nedreaas' gate 18A - Nabolaget Dokken - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	7 min 0.7 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	13 min 1.1 km
Byparken Linje 1, 2	14 min 1.1 km
Strandkai terminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	15 min 1.1 km

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	23 min 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 3.4 km
Bergen Private Gymnas	15 min
Metis privatistiskole 410 elever	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

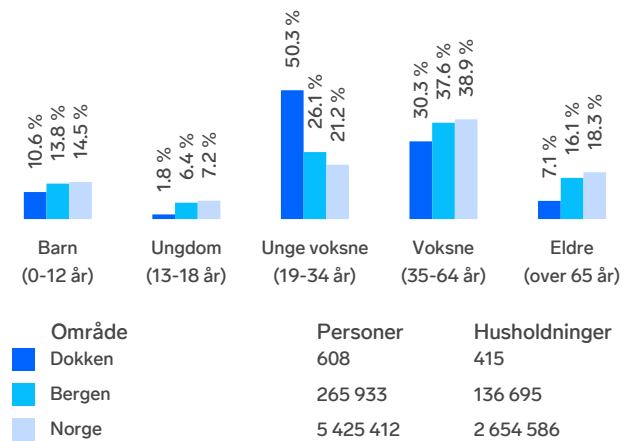
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling






Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5...) 68 barn	9 min 0.8 km


Dagligvare

Kiwi Nøstet	5 min
Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

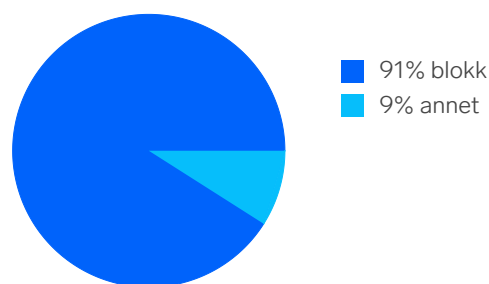
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  Studentsenterets idrettshall
Aktivitetshall 8 min  0.6 km
-  Møhlenpris idrettsplass
Fotball, aktivitetshall 10 min  0.8 km
-  MOVA Nøstet 7 min 
-  Sammen Vektortorget 10 min 

Boligmasse







«Jeg liker dette nabolaget fordi det er kort vei til jobben min, trening og andre fritidstilbud i sentrum.»

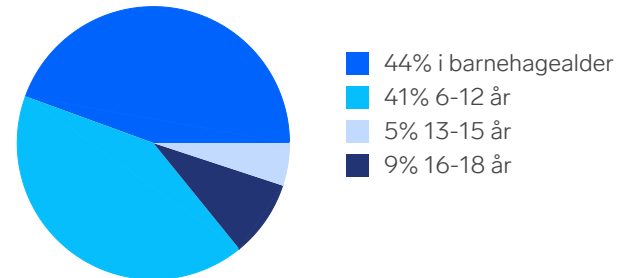
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sundt 13 min 
-  Vitusapotek Krinkelkroken 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

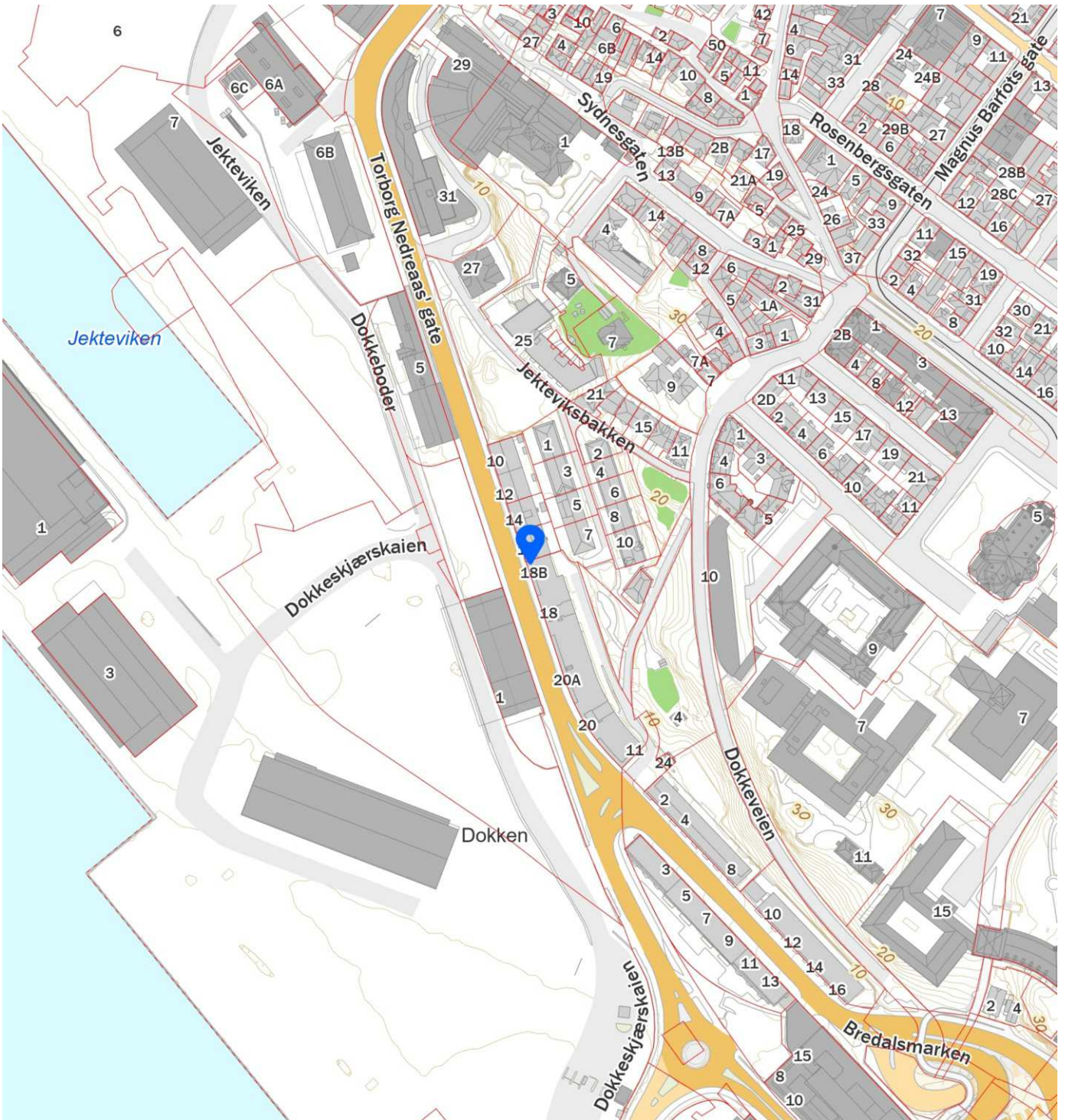
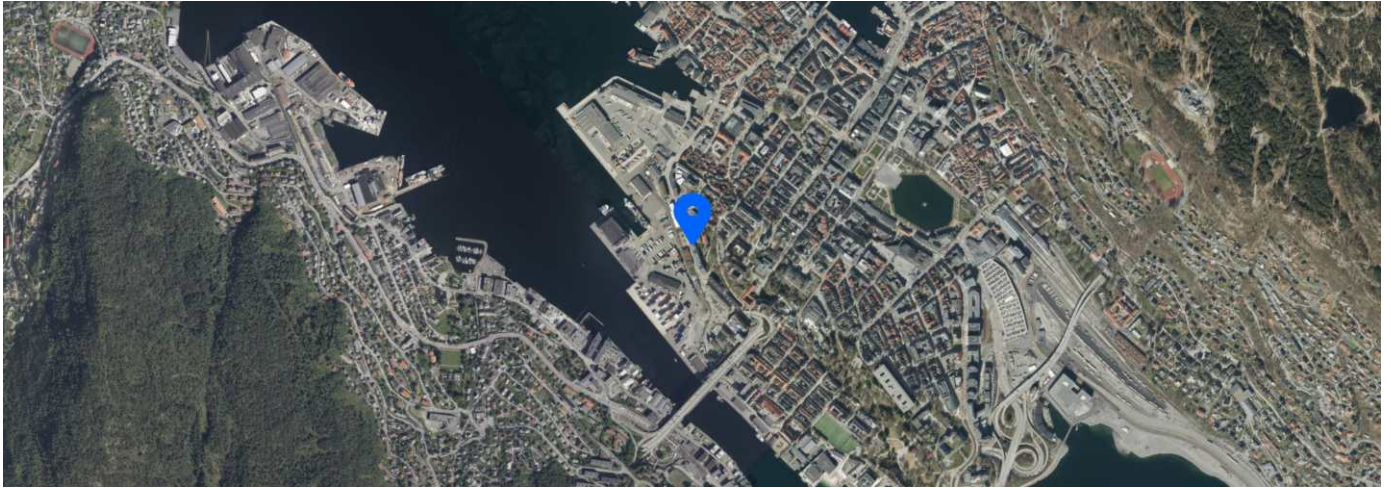


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Torborg Nedreaas` gate 18, 5006
- BERGEN kommune
- # gnr. 164, bnr. 231, snr. 107
- # Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 18384-201949

Referansenummer: GM1258

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 1951 i hht. eiendomsdata

Leiligheten er oppgradert på en del overflater og kjøkken innredning.

Bad har nymalt gulvg med epoxy

Aksjelaget har ansvar for utvendig vedlikehold.

Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede murfasader. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Vinduer med isolerglass i trekarme.

Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med støyglass

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Altan på ca 1,48 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i pusset mur. Tre fliser på gulv

Høyde på rekkverk 0.92meter

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvene har parkett.

Overflater på innvendige vegger har malte plater og tapet,

Himlingene har malt betong.

Leiligheten har oppgradert overflater 2025

Bygningen har etasjeskille i betong med oppforet tregulv.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område

Formpressede hvite fyllingsdører

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Gulvet er i betong med ny epoxy maling. Rommet har ovn på vegg.

Det er målt ca. 100 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Fall er utført fra/etter byggeår. Gulv er nymalt i 2025.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Servant og dusjkabinett nytt 2025

Det er eldre soilsluk. Ikke sett, ligger under kabinett. Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg.

Bad er fra før 1997 og noe oppgradert med epoxy på gulv øvrige overflater fra før 1997

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å ta hull bak dusjen, og at ikke utført hulltakingen i dette tilfellet ikke utelukker at det kan være fukt bak dusjen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Fliser som er malt mellom skap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast/soil. Kun besikket i leiligheten

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Sentralvarme. Radiator i stue, kjøkken og soverom. Radiator er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.

Nye radiatorer i 2021

Dørtelefon med åpner

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer i felles skap på gang

Skap er ikke kontrollert

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Røykvarslere og pulverapparat

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

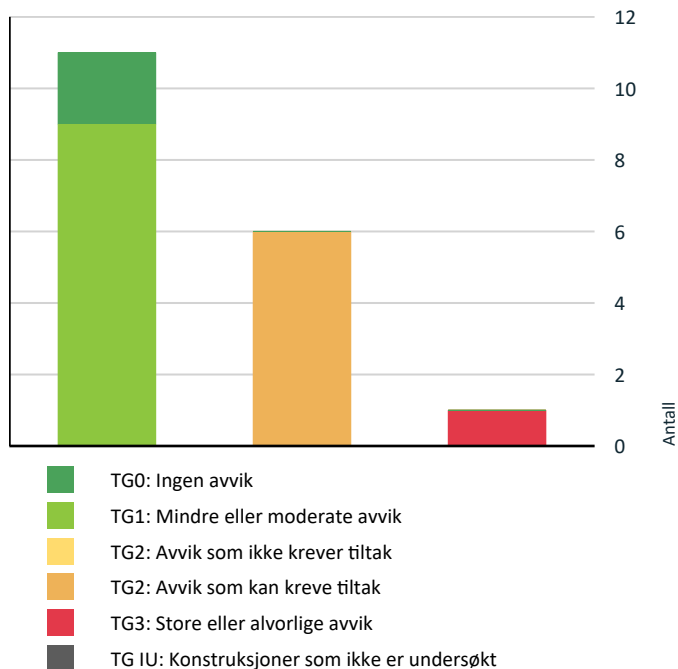
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

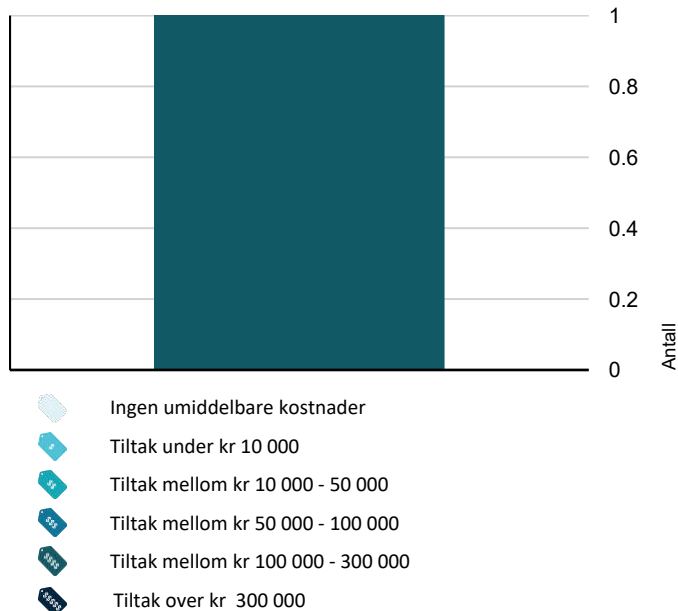
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1951

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bad og toalett modernisert
------	---------------	----------------------------

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede murfasader. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarme. Ingen synlige punkterte isolerglass og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er noe krakelering i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avvik Kostnad konsekvens

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med støyglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig panel dårlig på dør.

Rust på hengsler.

Avvik må utbedres. Kostnadskonsekvens.



TG 1 Dører - 2

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca 1,48 m² med utgang fra stue, oppført i betong, med rekkverk i pussert mur. Tre fliser på gulv
Høyde på rekkverk 0.92meter

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er noe flass i maling på mur og dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har parkett.
Overflater på innvendige vegger har malte plater og tapet, Himlingene har malt betong.
Leiligheten har oppgradert overflater 2025

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille i betong med oppforet tregulv.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører

Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Gulvet er i betong med ny epoxy maling. Rommet har ovn på vegg.
Det er målt ca. 100 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Fall er utført fra/etter byggeår. Gulv er nymalt i 2025.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Servant og dusjkabinett nytt 2025

Det er eldre soilsluk. Ikke sett, ligger under kabinett. Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg.

Bad er fra før 1997 og noe oppgradert med epoxy på gulv øvrige overflater fra før 1997

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet fungerer med dagens bruk, men man må forvente utskiftning i nærmeste fremtid

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



7. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å ta hull bak dusjen, og at ikke utført hulltakingen i dette tilfellet ikke utelukker at det kan være fukt bak dusjen.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Fliser som er malt mellom skap.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1951 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/soil. Kun besiktiget i leiligheten

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Sentralvarme. Radiator i stue, kjøkken og soverom. Radiator er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.

Nye radiatorer i 2021

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med åpner



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer i felles skap på gang
Skap er ikke kontrollert

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1951
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.
Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Anlegget er fra byggeår med vanlig bra standard.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Røykvarslere og pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

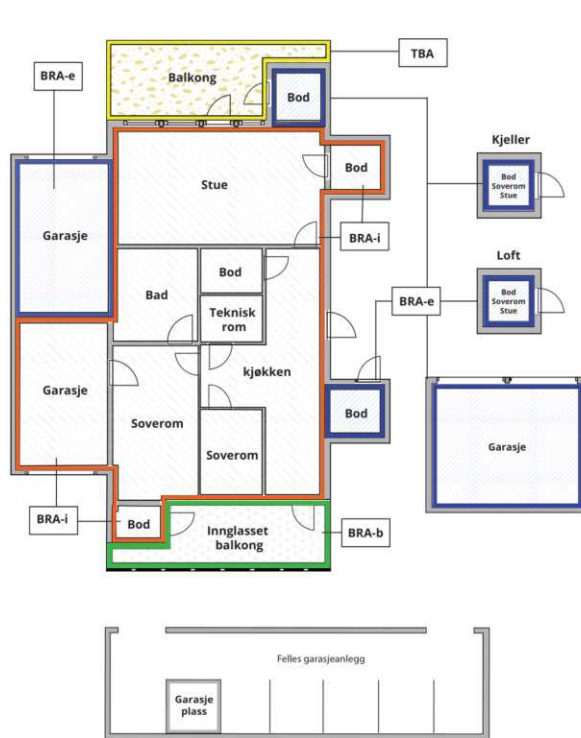
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	38	2		40	2
SUM	38	2			2
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Bod		

Kommentar

Netto rom areal

Entré 3 m², bad 3,62 m², stue 12,94 m², kjøkken 5,2 m², soverom 8,85 m², bod 2,81m².

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Tilhørende bod på gang på 1,72 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	35	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Rune Løseth	Takstingeniør
	Carl Torgils Solberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	231		107	2507 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Torborg Nedreaas` gate 18

Hjemmelshaver

Bredalsgården AS

Kommentar

Tomten eies av aksjelaget.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
704/Bredalsgården AS	931615122	704		Erling Solberg "bo"

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Jekteviken /Dokken med flott utsikt mot Sydneshaugen. Kort vei til sentrum med alle nødvendige fasiliteter og Juss bygget og Uib på Nygårdshøyden. Boligblokk med 7. etasjer, oppført i 1951 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning

Om tomten

Tomten er stort sett bebygget.

Bebyggelsen

Bygård med yttervegger i pusset mur, Flatt tak tekket med papp . Etasjeskille i betong konstruksjoner

Fellesarealer

Trappegang, heis, utearealer, mm

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	07.05.2025	Eiendomsdata	Innhentet		Nei
Egenerklæring	07.05.2025	Ikke fylt ut av selger , bo Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2025	Eiers representant har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	
4	19.05.2025	
5	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM1258>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Ask Bergen

Oppdragsnr.

8-25-00102

Selger 1 navn

Bo etter Erling Solberg 04053339536 v/Carl Torgils Solberg etter fullmakt

Gateadresse

Torborg Nedreaas' gate 18A

Poststed

BERGEN

Postnr

5006

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Erling Solberg

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 8-25-00102

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

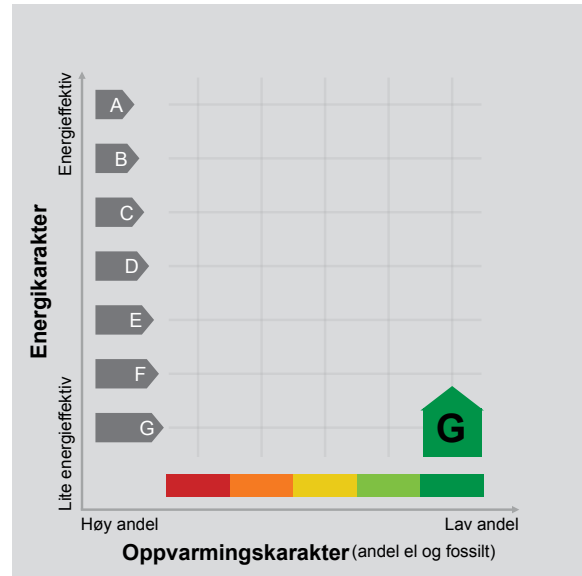
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Torgils Solberg	f33a7c0f74b6db59a6ce3bfd 26605d712bab3ae9	07.05.2025 10:54:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-25-00102

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

ENERGIATTEST

Adresse	Torborg Nedreaas' gate 18
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139275969
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-116179
Dato	07.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter



*for AS BREDALSGÅRDEN boligaksjeselskap, org. nr. 931 615 122,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mars 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 12. april 2007.
Endret på ordinær generalforsamling den 20. mars 2012.
Endret på ordinær generalforsamling den 24. mars 2013.
Endret på ordinær generalforsamling den 26. april 2016.
Endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2017.
Endret på ordinær generalforsamling den 10. april 2018.
Endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2019.
Endret på ordinær generalforsamling den 7. april 2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 23. april 2024.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS BREDALSGÅRDEN er et boligaksjeselskap som har til formål A skaffe aksjeeierne bruksrett/borett til egen bolig i selskapets eiendom i TORBORG NEDREAASGT. 18/20 i BERGEN og A drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr. 110.700,- fordelt på 246 aksjer à kr. 450,-
- (2) Både fysiske personer (enkeltpersoner) og juridiske personer kan være aksjeeiere i selskapet. Juridiske personer kan likevel bare være eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt bolig eller et næringslokale.
- (3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til A overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet A godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til A bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til A erverve aksjen(e).

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til A bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn til boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier 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) Bygningsmessige endringer i leiligheten kan kun foretas etter skriftlig tillatelse fra styret. Det må fremlegges skriftlig søknad med tegning og/eller beskrivelse i god tid før endringer påbegynnes.
- (6) Eventuell ombygging til hybler eller hybelleiligheter i den enkelte leilighet kan kun tillates etter skriftlig søknad til styret. Ombyggingen må ikke strider mot gjeldende kommuneplan for Bergen sentrum eller offentlige vedtekter vedr. oppdeling av boliger i bydelene Møhlenpris, Nygårdshøyden og Engen.
- (7) Styret fører tilsyn med arbeidet som nevnt i post (5) og (6), og skal ha tilkomst til leiligheten for ettersyn og kontroll. Aksjeeier skal varsles og ha anledning til A være tilstede.
- (8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan 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.

3-2 Bruksoverlating / fremleie

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a) aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to Arene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre Ar.
 - b) aksjeeieren er en juridisk person
 - c) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - e) 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 aksjeeier.

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

- 3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hel boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.
- 5) Aksjeeier som bor i boligen selv og overlater bruken av deler av den til andre, plikter A informere styret om hvem han overlater bruken til.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

- 1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som leilighetene og næringslokalenes ytterdører (både til fellesganger og på gateplan), vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmer.
- 3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjeeiere i 7. etasje som har takterrasse tilknyttet boligen skal sørge for at takbelegget holdes rent, og har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tregulv eller lignende. Disse skal være konstruert slik at de ikke skader takbelegget og enkelt lar seg åpne for rengjøring, kontroll og vedlikehold av belegget.
- 4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- 7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- 1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Vedlikehold av felles areal og installasjoner skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ventilasjonsanlegg, tv-kabelnett og varmtvannsnett (radiatorer) som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- 3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører på gateplan (hovedinngangsdører), gang- og branndører, dører til felles altaner og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter kontroll, reparasjon og utskiftning av takbelegg, inkludert belegg på terrasser som er tilknyttet boliger i 7. etasje.
- 4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18.
- 6) Styret kan ansette vaktmester/vedlikeholdsperson eller engasjere eget firma til å ta seg av de oppgaver nevnt under dette punkt. Det kan utarbeides instruks for slike oppgaver.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

- 1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

- 1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende A selge aksjen(e) jfr. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til A kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

- 1) Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

- 1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- 1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med fire varamedlemmer. Styret med varamedlemmer skal settes sammen av likt antall kvinner og menn.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to Ar, og av disse står to på valg hvert annet Ar. Varamedlemmer velges for ett Ar. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret med varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Varamedlemmer skal konstitueres i styret i prioritert rekkefølge fra første til fjerde varamedlem. Ved forfall i styret får første varamedlem stemmerett, ved forfall av flere styremedlemmer trer andre evt, tredje varamedlem inn med stemmerett, dog slik at dette ikke er i konflikt med 7-3-1 om styrets vedtak
- 4) Generalforsamlingen velger en valgkomité på tre medlemmer som fungerer frem til neste valg og legger fram forslag til valg av nytt styre og valgkomité.

7-2 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) Styret har ansvar for å fastsette endring i felleskostnadene etter vurdering av konsumprisindeks og selskapets behov for inntekter.
- 3) Styret kan ansette (og si opp) forretningsfører, regnskapsfører eller andre til A bistå med den daglige driften.
- 4) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- 5) Styreleder eller den som gis fullmakt skal føre protokoll (referat) over styresaker og denne skal undertegnes av minst to av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede eller deltar i styrebehandlingen. 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 styremedlemmene.

7-4 Representasjons og fullmakt

- 1) Styreleder eller to styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

- 1) Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert Ar innen utgangen av april.
- 2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for A få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- 2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- 3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- b) Godkjenning av årsregnskap
- c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

- 1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, som skal undertegnes av minst to av de fremmøtte aksjeeierne.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- 1) Hver aksje teller en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- 3) Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen.
- 4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående av medlemmet som må anses for A ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre

eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

- 1) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til A gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Ikrafttredelse, vedtektsendring, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning.

10-1 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtektsendring.

- 1) Vedtektene trer i kraft straks etter vedtak av generalforsamlingen.
- 2) Punkt 2-1 (2) i vedtektene om juridiske personers rett til A eie aksjer i selskapet har ikke tilbakevirkende kraft.
- 3) Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.
- 4) Samtidig oppheves Vedtekter vedtatt 23.03.1950 med senere endringer av 15.03.1962, 30.03.1967, 25.03.1998, 07.04.1999, 27.03.2001 og 24.03.2004.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

- 1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

- 1) Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

AS Bredalsgården

- ↳ FORSIDE
- ↳ NYHETER
- ↳ KONTAKT INFO
- ↳ GENERELL INFO
 - ↳ TV OG BREDBÅND
 - ↳ VEDTEKTER
 - ↳ FORFATTEREN
 - ↳ RABATTER
 - ↳ HUSORDENSREGLER
 - ↳ SKADER/FORSIKR.
 - ↳ PARKERING
 - ↳ VASKERIENE
 - ↳ HISTORIKK
- ↳ BILDER
- ↳ KUN FOR STYRET

HUSORDENSREGLER

for beboere i Torborg Nedreaasgate 18-20

På styremøte i AS Bredalsgården ble det den 27.05.97 vedtatt slike nye ordensregler

Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler s gitt.

Beboerne må ikke ved støy, musikk o.l. sjenere sine naboer. Skal man ha fest bør m naboer på forhånd.

Til sang og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.

Musikkøvelser, banking, boring etc. må kun finne sted i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 21 (til kl. 16.00 på lørdager). Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset.

Gatedører skal være låst hele døgnet. Beboerne anmodes om ikke å slippe inn ukjen

Det er tillatt å holde hund/katt, men husdyrholdet må ikke være til sjenanse for de ø

Forskjellige bestemmelser

- * Vaskerianlegg benyttes etter tur og i henhold til bestemmelser oppslått i vaskeriet
- * Parabol- og andre antenner må ikke monteres uten godkjenning av styret.
- * Lufting av leilighet må ikke foretas ut i korridoren. Banking av tepper og matter nr terrasser, altaner eller vinduer. Fuglemat må ikke kastes ut på bakken.
- * Balkonger og avløp fra disse må alltid holdes rene og frie for rusk, sne og is grunnv vannskade på huset.
Skulle det oppstå vannskade på grunn av manglende renhold av balkonger og avlø økonomiske ansvar for skaden påhvile beboerne.
- * Trekkgardiner på balkonger og terrasser skal ha samme farge og mønster.
Vaktmester gir nærmere opplysninger herom.
- * Sykler hensettes i sykkelbod i kjeller, eller sykkelstativ. Parkering av biler og motr tillatt på gårdsplassen. Dette gjelder både egne og fremmede kjøretøyer, u nødvendig av- og pålessing. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi dispensasjoner fr
- * Leieboerne er selv ansvarlig for det indre vedlikehold, jfr. leiekontrakten.
Alle henvendelser vedrørende mangler, feil etc. som er boligselskapets ansvar, rett

Bergen, den 27. mai 1997

AS Bredalsgården

Designet og utviklet av Argo Internett AS©2004

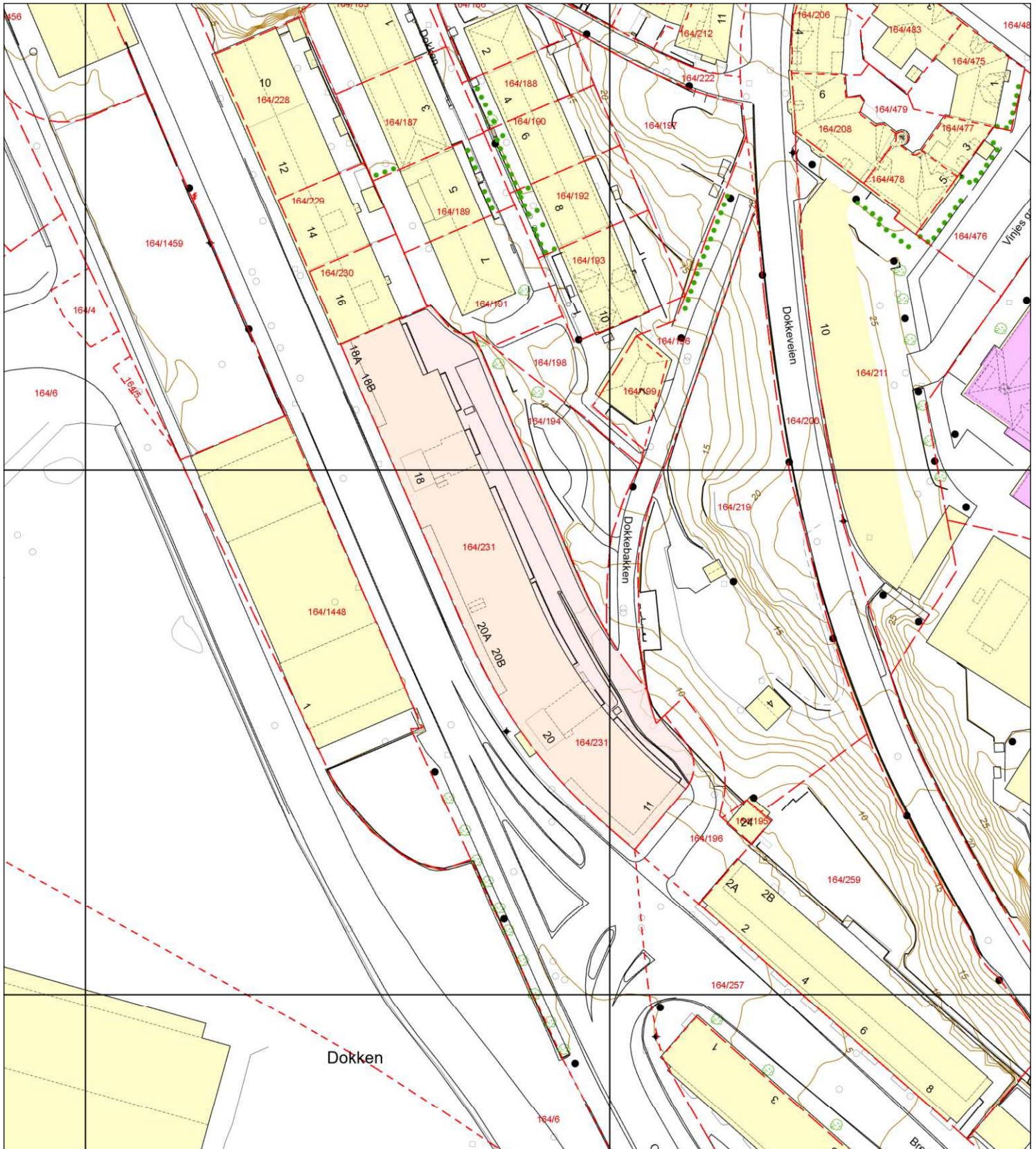


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.05.2025

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0
Adresse: Dokkebakken 11, 5006 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | ● Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6208

AS Bredalsgården

Velkommen til generalforsamling i AS Bredalsgården

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 generalforsamlingen:

23. april 2024 kl. 18:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32, Bergen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør
7. Utskifting av vindauge og ansvar
8. Vinduer
9. Fargevalg
10. Vedtektsendring for bruk av fellesareal
11. Brannsikkerhet
12. Ytterdører i leiligheter
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Bredalsgården

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra Obos Siv Berg velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Siv Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6208 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

Sak 6

Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtekten ved å legge til følgende under pkt 4-1 2) aksjeeier har ansvar for å skifte ut vindu og balkongdør i egen leilighet

Forslag til ny tekst pkt 4 Vedlikehold, 4-1 2) "Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmer, vindu og balkongdør."

Styrets begrunnelse for å vedtektsfeste ansvar for utskifting av vindu (dette er i dag praksis som ønskes formalisert i vedtektene) og balkongdør hos aksjeeier da boligselskapet har omfattende vedlikeholdsoppgaver som vil medføre økte utgifter bla ifb. med finansering.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst pkt 4 Vedlikehold, 4-1 2) "Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmar, vindu og balkongdør." godkjennes.

Sak 7

Utskifting av vindauge og ansvar

Forslag fremmet av:

Njord Vegard Svendsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dei fleste vindauge på Bredalsgårdens fasade som vender mot bakplassen er gått ut på dato. Eg kjenner ikkje til noko samla oversikt over tilstand, eller i kva tilfelle bebuarar har skifta vindauge sjølv dei siste åra, noko det kanskje er på tide å prøve å innhente. Utifrå eigen kjennskap og observasjon ser dette ut til å gjelde nokre få. Kanskje vart nokre vindauge også skifta i samband med oppussing av fasaden, som sist vart gjennomført for drygt 20 år sidan (flikkmaling ca. 2014), fritt etter minnet (det er med andre ord på høg tid at fasaden blir vedlikehalden).

Det er grunn til å tru at dei fleste vindauge, med karmar, er overmodne for utskifting, og at mange truleg er i dårleg stand. Siste felles utskifting av vindauga skjedde ca. 1980 (30 år etter at bygget var nytt). Forventa levetid på vindauge blir normalt rekna til 20-30 år. I dag har mange ca. 45 år gamle vindauge. Moglege konsekvensar av så gamle vindauge, trass bebuars ansvarspålagde vedlikehald, kan bli lekkasjar, som også kan gå utover andre, i verste fall at vindauge fell ut.

Eg vil derfor be om at styret i Bredalsgården i tråd med sitt vedlikehaldsansvar snarast startar arbeidet med å få skifta ut vindauge.

Eg ønskjer også at styret, og gjerne årsmøtet mitt sitt mandat til å presisere/endre vedtekter, tar initiativ til å klargjere ansvar for dette arbeidet. Eg viser då til burettslagslova paragraf 5-12 (3) som slår fast at andelseigar ikkje har ansvar for utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden.

Meir om ansvar for utskifting av vindauge (og dører) her:

<https://www.huseierne.no/nyheter/sameier-og-borettslag-hvem-er-ansvarlig-for-vinduer-og-dorer/>

Eit styrevedtak nokre år tilbake i tid plasserte ansvar for utskifting av vindauge i leilighetene i Bredalsgården hos andelseigarane.

Det vart naturlegvis gjort utifrå økonomiske vurderingar, med eit ønske om å lette fellesutgifter i Bredalsgården. Eit slikt ønske er forståeleg, fellesutgiftene betalar vi alle på, og dei er høge. I dagens for mange ekstra

vanskelege situasjon privatøkonomisk (og også for Bredalsgården med tanke på høge lånerenter og andre utgifter) er det i seg sjølv eit prisverdig tiltak å prøve å halde fellesutgiftene nede.

Eg er også klar over at andre og store og nødvendige vedlikehaldsoppgåver står for tur.

Ein ytterlegare auke i fellesutgifter for å finansiere vedlikehald er likevel nødvendig for å unngå ytterlegare forsømt vedlikehald.

Dessverre, sett litt på spissen, betalar bebuarane i Bredalsgården i dag rekninga for forsømt vedlikehald over tid, og mange tiår tilbake – der nettopp styret i for stor grad har prioritert å halde husleige/fellesutgifter nede og sett vedlikehald på vent. Eit alvorleg, og dessverre kostbart eksempel på dette, er radiatoranlegget, som først blei skifta ut (20-30 år på overtid) etter alvorlege lekkasjar i bygget.

Det er opp til styret å vurdere behovet og setje i gang arbeid med utskifting av vindauge. Utskifting av vindauge, 15-20 år på overtid, er etter mitt syn ei prekær oppgåve som må prioriterast.

Ansvar for gjennomføring og kostnaden med dette ligg altså ikkje hos dei enkelte andelseigarane, men utvitydig hos fellesskapet/aksjeandelslaget Bredalsgården (det ligg så langt eg kan forstå utanfor styrets mandat å endre på dette, slik det er gjort forsøk på tidlegare, men dette må styret gjerne avklare med juridisk ekspertise).

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for skifte av vinduer, men mener at dette fortsatt må være den enkelte aksjeeiers ansvar. Bakgrunn for styrets synspunkt er knyttet opp mot to forhold:

1. styrevedtak som det er referat til har vært gjeldene praktis, mange har omskostet utskifting av vinduer selv kostnaden dette vil medføre for aksjelaget, ikke minst sett i forhold til at det er andre store
2. vedlikeholdsprosjektet som er vel så prekær. Herunder skifte av avløpsrør som vil ha en betydelig kostnad.

Styret anser at vi ikke kan prioritere dette tiltaket nå. En slik kostnad vil medføre låneopptak og ytterligere økning i felleskostandene. Styret har også på plan å skifte vinduer og balkongdører i fellesareal og har hentet inn tilbud. Dette alene vil ha en kostnad på ca. 2 mill kr.

Styret vil undersøke muligheten for å søke økonomisk støtte til utskifting av vindu. Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Ber om at styret formulerer forslag til vedtak med plan for utskifting av utgåtte vindauge (i hovudsak på side vendt mot bakplass).

Sak 8

Vinduer

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Yttervinduer og vedlikehold av disse bør regnes som et ansvar for aksjelaget, slik som også var oppe i et annet forslag på fjorårets generalforsamling. På den måten vil man sikre et felles estetisk særpreg, og man kan oppfylle kravet til å "bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter" jf. vedtektene § 4-2 (1). Man vil også sikre at bygget er vedlikeholdt til en viss grad. Finansiering bør skje over felleskostnader og fellesgjeld.

Det har vært stilt spørsmål ved om de som har byttet vinduer selv tidligere bør få en form for kompensasjon om vinduer byttes av fellesskapet nå, såfremt de vinduene selv ikke trenger å byttes. Kanskje man kan vurdere at de som har byttet vinduer selv de siste 7 årene ikke trenger å byttes nå, hvor fellesgjelden for de leilighetene som får byttet vinduer i denne omgangen øker med netto kostnad for vinduene i den aktuelle enheten. Da får de som har byttet selv en slags kompensasjon i denne omgangen, før det da blir likt ved felles vindusbytte om 20/30 år.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for skifte av vinduer, men mener at dette fortsatt må være den enkelte aksjeeiers ansvar. Bakgrunn for styrets synspunkt er knyttet opp mot to forhold:

1. styrevedtak som det er referat til har vært gjeldene praktis, mange har omskostet utskifting av vinduer selv kostnaden dette vil medføre for aksjelaget, ikke minst sett i forhold til at det er andre store
2. vedlikeholdsprosjektet som er vel så prekær. Herunder skifte av avløpsrør som vil ha en betydelig kostnad.

Styret anser at vi ikke kan prioritere dette tiltaket nå. En slik kostnad vil medføre låneopptak og ytterligere økning i felleskostandene. Styret har også på plan å skifte vinduer og balkongdører i fellesareal og har hentet inn tilbud. Dette alene vil ha en kostnad på ca. 2 mill kr.

Styret vil undersøke muligheten for å søke økonomisk støtte til utskifting av vindu. Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Aksjelaget overtar som eier av og vedlikeholdsplikt av leilighetenes vinduer. Styret bes iverksette vindusbytte, med fortrinnsvis byggestart innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 9

Fargevalg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av farger i forbindelse med oppussing av fellesarealer. Ved skifte av farger, vil styrets anbefaling være å prioritere fargeendring kun i 1. og 2. etasje i denne omgang med bakgrunn i aksjelagets økonomi. Styret har vurdert at 1. og 2. etg uansett må pusses opp grunnet stor slitasje. Nye dører til leilighetene vil følge fargevalget som besluttes av årsmøte.

Styret har invitert beboerne til å være med i en oppussingsgruppe. Denne gruppen har foreslått 2 ulike fargepaletter, en grønn og en rødlig. Siste alternativ er å beholde dagens farger.

Valg av alternativ:

1. beholde dagens farger

2. grønn palett
3. rødlig palett

Fargepaletter blir vist fram i forkant og er tilgjengelig på årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøte beslutter alternativ

Sak 10

Vedteksendring for bruk av fellesareal

Forslag fremmet av:

Imogen Maufe

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

For et par år siden vedtok styret å bruke kjellerrommet ved fyrkjelene til boder, uten å ta innhente generalforsamlingens samtykke. Resultatet var at bruk av fellesareal ble endret fra fellespotensial til privat sone.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om ny bestemmelse i vedtektene men plasseringen er ikke naturlig da den foreslåtte plasseringen gjelder vedlikehold. Ny bestemmelse legges til under 8-7 vedtak på generalforsamling, punkt 3) "Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamlingen." Og eksisterende tekst punkt 3) flyttes til nytt punkt 4.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedteksendring for bruk av fellesareal
- Mot Vedteksendring for bruk av fellesareal

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ny punkt:

4-2. 7) Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamling.

2. Styret støtter forslaget om ny bestemmelse i vedtektene men plasseringen er ikke naturlig da den foreslåtte plasseringen gjelder vedlikehold. Ny bestemmelse legges til under 8-7 vedtak på generalforsamling, punkt 3) "Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamlingen." Og eksisterende tekst punkt 3) flyttes til nytt punkt 4.

Brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Brannsikkerhet er svært viktig, og vi er alle tjent med å sikre at leilighetene og fellesareal har tilgjengelig "nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann" jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 6 (1). Selv om styret tidligere har lagt til grunn at dette er den enkeltes beboer sitt ansvar, er det nylig gjennomført utskiftning av brannslukkingsapparat i alle leiligheter i regi av fellesskapet. Dette er forenlig med tanken om at felles organisering fra styret sin side er bedre egnet til å sikre lovpålagt utstyr og kontroll hos alle. Dette bør derfor komme klarere frem av aksjelaget sine vedtekter.

Som beboer i A/S Bredalsgården har man en aksje i selskapet med tilhørende rett sin respektive leilighet, og det er A/S Bredalsgården som har grunnbokshjemmelen til eiendommen. Som det følger av brann- og eksplosjonsloven § 6 (1) er det "eier" som er ansvarlig og "plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak". Det følger videre av forskrift om brannforebygging § 7 at "eier" selv skal "sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere". Ser man hen til husleieloven § 5-3 (2), eventuelt per analogi, følger det at "leieren" selv plikter å "foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr" jf. andre setning. Det følger likevel av husleieloven § 5-3 (2) tredje setning at om "gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt". I Ot. prp. nr. 74 (2007-2008) om lov om endringer i husleieloven, følger det på side 24 under punkt 8.4 vedrørende § 5-3 (2) at "Ansvaret er således fordelt slik at utleieren har ansvar for anskaffelse av røykvarslings- og brannslukkingsutstyr. Leieren har ansvar for funksjonskontroll av røykvarslings- og brannslukkingsutstyret". Kravet til brannsikkerhet i A/S Bredalsgården bør derfor forstås på samme måte.

En stadfesting i vedtektene om at "A/S Bredalsgården v/styret er ansvarlig for at enhver leilighet, næringsseksjon og fellesarealer har lovpålagte røykvarslere i manuelt slokkeutstyr i sin enhet" er derfor i samsvar med det som fremstår som gjeldende rett. Man kan også se på muligheter for felles varsling av brann til nærliggende leiligheter.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer GF til å stemme mot forslaget av flere grunner, det vil være upraktisk og arbeidskrevende å legge på styret et ansvar for å påse at brannvernutstyr er på plass og at det er funksjonelt i alle leiligheter. Det er ikke praktisk å komme til og det vil bli omfattende organisering å få avtalt tilsyn med andelseierne, styret har ikke kapasitet til å ta på seg flere oppgaver og praktisk kan heller ikke styret/ boligselskapet ha et ansvar for at brannvernutstyr til enhver tid skal være på plass og fungere. Alternativ kan boligselskapet ved styret leie inn firma til å foreta kontroll, men dette vil også bli ytterligere en kostnad for selskapets andelseiere, og de praktiske utfordringene vil fortsatt være til stede. Boligselskapet står foran ytterligere nødvendig vedlikehold pga alder, levetid og slitasje som vil medføre økte kostnader. Styret vil som tiltak;

1. bytte brannslukkingsapparat i alle leilighetene hvert 10.år. Ble skiftet i 2024
2. sende ut årlig skjema ifb HMS slik at andelseierne følger opp sitt ansvar i leilighetene, det forventes at den enkelte eier er sitt ansvar bevisst ifb med vedlikehold, el- og brannsikkerhet.
3. vaktmester kan være behjelpelig med å skifte røykvarsler og batteri ved forespørsel

I tillegg kan manglende oppfølging av vedlikeholdsansvar medføre skade på fellesareal eller annen andel, andelseier kan da kreves for erstatning av kostnad ifb med skade ihht vedtektene 4-1 7) «Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15

Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

A/S Bredalsgården v/styret er ansvarlig for at enhver leilighet, næringsseksjon og fellesarealer har lovpålagte røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i sin enhet.

I vedtektene gjøres de endringer at det opprettes et nytt punkt under § 4-2 om selskapets vedlikeholdsplikt som tilsier at "Selskapet er ansvarlig for at enhver enhet har tilstrekkelig med lovpålagte røykvarslere og manuelt slokkeutstyr, som til enhver tid oppfyller de gjeldende krav fra produsent og lovgivning med hensyn om til dels kontroll og utløpsdato.", og et nytt punkt under § 4-1 om aksjeeierens vedlikeholdsplikt om at "Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr som er tillagt enheten. Aksjeeier plikter snarest, uten ugrunnet opphold, å melde fra til selskapet dersom noe av utstyret er ødelagt eller ute av drift på andre måter."

Sak 12

Ytterdører i leiligheter

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er foreslått at aksjelaget skal ta over vedlikeholdsplikten av ytterdører, og at alle leiligheter skal få ny ytterdør med finansiering over felleskostnader. Det er lagt til grunn at dørene skal være helt like som dagens modell, inklusiv lite rundt vindu, med unntak av evt fargeskifte som vedtas i samme slengen.

Flere beboere har vist til at det lille runde vinduet har liten nytte, og at dette unektelig er med på å gjøre dørene enda dyrere enn nødvendig. I en ellers dyr tid, med flere større vedlikeholdsprosjekter, bør man derfor tilstrebe å holde kostnadene så lave som overhodet mulig ved å inngå forlik om at nye ytterdører skal være helt "plain" uten ekstra rundt vindu.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtektene under pkt. 4-2, 1) *Vedlikehold av felles areal og installasjoner skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter.*

Styret mener at vindu i ytterdørene til den enkelte leilighet er viktig for å bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg.

Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Nye ytterdører bestilles uten vindu. Det skal gjøres eventuelle nødvendige endringer i vedtektene og husordensregler for å gjøre dette mulig.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Boligselskapet har et styre som består av styreleder, 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal i år velges styreleder, 3 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Valgkomiteen har innstilt foreslåtte kandidater nedenfor.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Jordalen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Nordvik
- Malin Wolfe Liljegren

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Marte Follesø

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslak Bjørge Hermstad
 - Gunhild Haustveit
 - Irene Eikefjord
 - Vignleik Mathisen
-

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Rakel Helgheim

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Hallvard Moe

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Gabriel Steinsbekk
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Pedersen	Torborg Nedreaas' Gate 18
Nestleder	Ronny Jordalen	Torborg Nedreaas' Gate 18
Styremedlem	Aslak Svensgaard Moe	Torborg Nedreaas' Gate 20
Styremedlem	Jonina Kristin Tryggvadottir	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Aslak Bjørge Hermstad	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Malin Liljegren	Torborg Nedreaas' Gate 18
Varamedlem	Andreas Nordvik	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Ingrid Brita Sandven	Torborg Nedreaas' Gate 18

Valgkomiteen

Rakel Helgheim	Torborg Nedreaas' Gate 20
Hallvard Moe	Torborg Nedreaas' Gate 20
Rebecca Kreybu Pedersen	Torborg Nedreaas' Gate 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post asbredalsgarden@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Bredalsgården

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Bredalsgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931615122, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 231

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bredalsgården har 2 deltidsansatte renholdere.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden siden forrige generalforsamling avholdt 12 styremøter. I løpet av perioden har styret jobbet med følgende:

- Oppfølging av radiatorprosjektet
- Utskifting av eksisterende ventilasjonsanlegg
- Installering av vannmålere i alle leiligheter, dette er noe som vil gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene til varmtvann for den enkelte aksjeeier. På grunn av at stoppekraner var feilkoblet i flere leiligheter har det tatt tid å få dette i drift.
- Styret har etablert en egen vaktmestergruppe i styret som håndterer og videreformidler forespørsler om vaktmestertjenester. Styret avsluttet avtalen med Bevar i februar 2024 og ny vaktmestertjeneste er Vestbo drift.
- Styret har invitert aksjeeiere til en oppussingsgruppe som har gitt innspill til fargevalg for fellesareal og lamper for å erstatte lysstoffrør i Bredalsgården
- Styret har fått tilbud til nye dører til leilighetene og nye hovedinngangsdører
- Sykkelbodene har fått nye sykkelstativ
- Styrearbeidet har ellers vært preget av løpende håndtering av mer eller mindre akutte saker av ulik art som havner på styrets bort, det være seg oppståtte skader, forsikrings spørsmål, spørsmål, tvister etc. Styret har bidratt i organisering av to dugnader.
 - Styret har etablert en egen Dokken 2050 gruppe på Vibbo hvor vi oppfordrer alle aksjeeiere til å engasjere seg
 - Styret har fått inn tilbud på vinduer og balkongdører i fellesareal
 - Styret har avviklet automatbetalingen i vaskeriene
 - Styret har startet arbeide med å få digital lås på dørene i bakgården

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Aksjeselskapet 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 kostnader til større vedlikehold som ikke kom i gang og dermed først utføres i år 2024.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 450 835.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 500 000 til større vedlikehold som i omfatter rehabilitering ventilasjon og nye led lys i fellesarealer.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter 2023 er beregnet til 1 712 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bredalsgården.

Lån

AS Bredalsgården har to lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 171 000.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bredalsgården** som viser et overskudd på kr 292 131. 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 boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets 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 25. mars 2024

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		42 496	1 807 445	42 496	450 834
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		292 131	-1 031 860	-4 837 600	-3 669 000
Tilbakeføring av avskrivning		26 143	19 608	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-78 431	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	821 942	0	6 000 487	4 500 170
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-731 878	-674 264	-671 487	-494 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		408 338	-1 764 948	491 400	337 170
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		450 835	42 496	533 896	788 004
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 215 678	974 100		
Kortsiktig gjeld		-764 843	-931 604		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		450 835	42 496		

AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 096 565	5 596 960	6 031 000	6 742 000
Vaskeri	10	22 461	20 727	15 000	20 000
Andre inntekter	3	19 140	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 138 166	5 618 187	6 046 000	6 762 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-353 415	-898 698	-491 000	-466 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-122 000	-210 000
Avskrivninger		-26 143	-19 608	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 803	-11 318	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-161 145	-154 945	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-71 833	-279 799	-40 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 276 698	-2 175 328	-6 255 000	-5 007 000
Forsikringer		-297 819	-274 298	-294 000	-328 000
Kommunale avgifter	9	-1 581 899	-1 483 586	-1 584 000	-1 712 000
Energi/fyring	11	-106 760	-116 632	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 395	-272 997	-405 000	-423 000
Andre driftskostnader	12	-398 561	-139 435	-306 000	-436 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 787 469	-6 026 644	-9 732 000	-8 976 000
DRIFTSRESULTAT		1 350 696	-408 457	-3 686 000	-2 214 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 004	2 311	0	0
Finanskostnader	14	-1 063 569	-625 714	-1 151 600	-1 455 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 058 565	-623 404	-1 151 600	-1 455 000
ÅRSRESULTAT		292 131	-1 031 860	-4 837 600	-3 669 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 031 860		
Reduksjon udekket tap		292 131	0		

AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	6 026 323	6 026 323
Tomt		150 200	150 200
Andre varige driftsmidler		32 683	58 826
SUM ANLEGGSMIDLER		6 209 206	6 235 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 638	16 700
Kundefordringer		0	41 112
Forskuddsbetalte kostnader		100 465	1 469
Andre kortsiktige fordringer	17	12 803	17 302
Underregnskap	23	60 330	168 852
Driftskonto OBOS-banken		1 006 551	687 614
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 460	29 989
Sparekonto OBOS-banken		5 431	11 062
SUM OMLØPSMIDLER		1 215 678	974 100
SUM EIENDELER		7 424 884	7 209 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	110 700	110 700
Udekket tap	19	-14 174 039	-14 466 170
SUM EGENKAPITAL		-14 063 339	-14 355 470
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	20 124 080	20 034 016
Annen langsiktig gjeld	21	599 300	599 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 723 380	20 633 316

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		82 724	59 631
Leverandørgjeld		356 481	711 304
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	23 290	62 230
Påløpte renter		179 688	4 830
Påløpte avdrag		84 345	0
Annen kortsiktig gjeld	24	38 315	93 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		764 843	931 604

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		7 424 884	7 209 450
Pantstillelse	25	24 049 300	23 949 300
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.03.2024

Styret i AS Bredalsgården

Brit Pedersen /s/

Aslak Svensgaard Moe /s/

Jonina K. Tryggvadottir /s/

Ronny Jordalen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	5 656 153
Fiberbredbånd	397 670
Bod	43 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 097 815

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 096 565

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	19 140
SUM ANDRE INNTEKTER	19 140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-246 640
Påløpte feriepengene	-32 145
Arbeidsgiveravgift	-67 888
Pensjonskostnader innskudd	-7 906
AFP-pensjon	-900
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-408
Yrkesskadeforsikring	-2 348
Refusjon sykepengene	4 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-353 415

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet og bevartning for kr 7 156, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 803.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 958
SUM KONSULENTHONORAR	-71 833

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, ventilasjonsprosjekt	-226 220
Arna & Åsane Rørleggerservice AS	-654 235
OBOS Prosjekt AS	-36 278
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-916 733
Drift/vedlikehold bygninger	-21 190
Drift/vedlikehold VVS	-10 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 377
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-100 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 276 698

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-601 993
Vann- og avløpsavgift	-573 208
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-396 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 581 899

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	22 461
SUM INNETEKTER VASKERI	22 461

SUM VASKERI**22 461****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 459
Fjernvarme	-7 301
SUM ENERGI / FYRING	-106 760

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 196
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Driftsmateriell	-3 748
Vaktmestertjenester	-244 017
Renhold ved firmaer	-32 460
Snørydding	-9 000
Gressklipping	-4 125
Andre fremmede tjenester	-6 993
Trykksaker	-1 122
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 156
Andre kontorkostnader	-14 738
Telefon/bredbånd	-4 269
Porto	-3 360
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 438
Bank- og kortgebyr	-4 455
Velferdskostnader	-24 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-398 561

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	897
SUM FINANSINTEKTER	5 004

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-2 310
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-399 294
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-622 770
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 163
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-141
Renter og provisjon på kassekreditt	-891
SUM FINANSKOSTNADER	-1 063 569

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført. Verdi 1950	12 944 334	
Avskrevet tidligere år	-6 918 011	
SUM BYGNINGER	6 026 323	

Tomten ble kjøpt i 1950

Gnr.164/bnr.231

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Møbler**

Tilgang 2017	16 303	
Avskrevet tidligere	-16 302	
		1

SYKKELSTATIV

Tilgang 2022	78 431	
Avskrevet tidligere	-19 608	
Avskrevet i år	-26 143	
		32 680

Tilhenger

Tilgang 2012	16 400	
Avskrevet tidligere	-16 399	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 2011	64 375	
Avskrevet tidligere	-64 374	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 683
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-26 143
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning til NAV	12 803	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 803	

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19**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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	778 058
Nedbetalt i år	221 942

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-9 841 480
Nedbetalt tidligere	2 065 734
Nedbetalt i år	285 967

-7 489 779

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-12 500 000
Nedbetalt tidligere	463 672
Nedbetalt i år	196 745

-11 839 583

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-821 942
Nedbetalt tidligere	821 942
Nedbetalt i år	-794 718

-794 718

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 124 080****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd	-599 300
---------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -599 300

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 460
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 830
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 290

NOTE: 23**UNDERREGNSKAP 1**

Drift/vedl.hold	59 915
Innbetalt à konto	-127 475
Ventilasjonsanl. (vedl./strøm)	127 890
SUM UNDERREGNSKAP 1	60 330

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-32 145
Gebyrer	-35
Annenn kortsiktig gjeld	-6 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 315

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	20 124 080
Påløpte avdrag	84 345
TOTALT	20 208 425

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

Bygninger	6 026 323
Tomt	150 200
TOTALT	6 176 524

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering varme/radiatorsystemet	
2017 - 2018	Oppgradering fyrrom	Oppgradering av fyrrom i nr 18 og nr 20, med sanering av asbestinnpakkede rør, opprydding av en mengde gamle rør, fysisk frakopling av oljefyr og deretter oppbygging av nytt fyrrom med moderne pumper og ventiler. I nr 18 ble det montert varmtvannsbereder.
2016 - 2017	Fasade	Oppussing av fasade langs Torborg Nedreaas' gate.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 6208 Selskapsnavn: AS Bredalsgården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Bredalsgården

Møtedato: 23.4.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Nøsteboden, Nøstegaten 32, Bergen.

Til stede: 31 aksjonærer, 1 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stig Solstad.

Møtet ble åpnet av Brit Pedersen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stig Solstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Jonina Tryggvadottir foreslått. Som protokollvitne ble

Frode Røynesdal og Janny Marie Sjøholm foreslått.

Vedtak: Godkjent

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til reduksjon udekket tap.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 210 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

Forslag til ny tekst pkt 4 Vedlikehold, 4-1 2) "Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmen, vindu og balkongdør." godkjennes.

Vedtak: Ikke godkjent

7. Utskifting av vindauge og ansvar

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

Ber om at styret formulerer forslag til vedtak med plan for utskifting av utgåtte vindauge (i hovudsak på side vendt mot bakplass).

Vedtak: Ikke godkjent

8. Vinduer

Saksfremstilling:

Forslag til vedtak:

Aksjelaget overtar som eier av og vedlikeholdsplikt av leilighetenes vinduer. Styret bes iverksette vindusbytte, med fortrinnsvis byggestart innen neste ordinære generalforsamling.

Vedtak: Forslagstiller trekker saken

9. Fargevalg

Valg av farger i forbindelse med oppussing av fellesarealer. Ved skifte av farger, vil styrets anbefaling være å prioritere fargeendring kun i 1. og 2. etasje i denne omgang med bakgrunn i aksjelagets økonomi.

Styret har vurdert at 1. og 2. etg uanset må pusses opp grunnet stor slitasje. Nye dører til leilighetene vil følge fargevalget som besluttes av årsmøte.

Styret har invitert beboerne til å være med i en oppussingsgruppe. Denne gruppen har foreslått 2 ulike fargepaletter, en grønn og en rødlig. Siste alternativ er å beholde dagens farger.

Valg av alternativ:

1. beholde dagens farger
2. grønn palett
3. rødlig palett

Forslag til vedtak: Årsmøte beslutter alternativ

Vedtak: Dagens farge beholdes – Godkjent alternativ 1.

10. Vedtektsendring for bruk av fellesareal

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

Nytt punkt i vedtektene 4-2. 7) Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamling.

Vedtak: Styrets innstilling godkjent:

« Ny bestemmelse legges til under punkt 8-7 vedtak på generalforsamling, punkt 3) «Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen». Eksisterende tekst punkt 3) flyttes til nytt punkt 4. -

11. Brannsikkerhet

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak:

A/S Bredalsgården v/styret er ansvarlig for at enhver leilighet, næringsseksjon og fellesarealer har lovpålagte røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i sin enhet.

I vedtektene gjøres de endringer at det opprettes et nytt punkt under § 4-2 om selskapets vedlikeholdsplikt som tilsier at "Selskapet er ansvarlig for at enhver enhet har tilstrekkelig med lovpålagte røykvarslere og manuelt slokkeutstyr, som til enhver tid oppfyller de gjeldende krav fra produsent og lovgivning med hensyn om til dels kontroll og utløpsdato.", og et nytt punkt under § 4-1 om aksjeeierens vedlikeholdsplikt om at "Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarslere og brannslukkingsutstyr som er tillagt enheten. Aksjeeier plikter snarest, uten ugrunnet opphold, å melde fra til selskapet dersom noe av utstyret er ødelagt eller ute av drift på andre måter."

Vedtak: Ikke godkjent

12. Ytterdører i leiligheter

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

Nye ytterdører bestilles uten vindu. Det skal gjøres eventuelle nødvendige endringer i vedtektene og husordensregler for å gjøre dette mulig.

Vedtak: Ikke godkjent

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ronny Jordalen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Malin Wolfe Liljevik foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Andreas Nordvik foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Anne Marte Follesø foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Irene Eikefjord foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Gunhild Haustveit foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Aslak Bjørge Hermstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Vagleik Mathisen foreslått.

Vedtak: Godkjent

14. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Rakel Helgheim

Hallvard Moe

Gabriel Steinbeck

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder: Stig Solstad /S/

Fører av protokollen: Jonina Tryggvadottir /S/

Protokollvitne 1: Frode Røynesdal /S/

Protokollvitne 2: Janny Marie Sjøholm /S/



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/231/0/0

Utlistet 05. mai 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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260963712	Grunneiendom	0	Ja	2 504,5 m ²	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
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		99,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2007	200413317	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15290200	311 - Gate m/fortau	0,1 %
15290200	322 - Gangvei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71350000	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	202311228	0,2 %
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	202312694	0,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	98,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	98,8 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	1,1 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
--------	-------------	-------------	--------------

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	12,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8900100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER	3	200711318
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612
66510000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKSBAKKEN, BERGEN MOSKÉ	2	202220594
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3	200101211
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1	139850971	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.04.2014	-

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 05. mai 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 bygningssloven. 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Dokkebakken 11

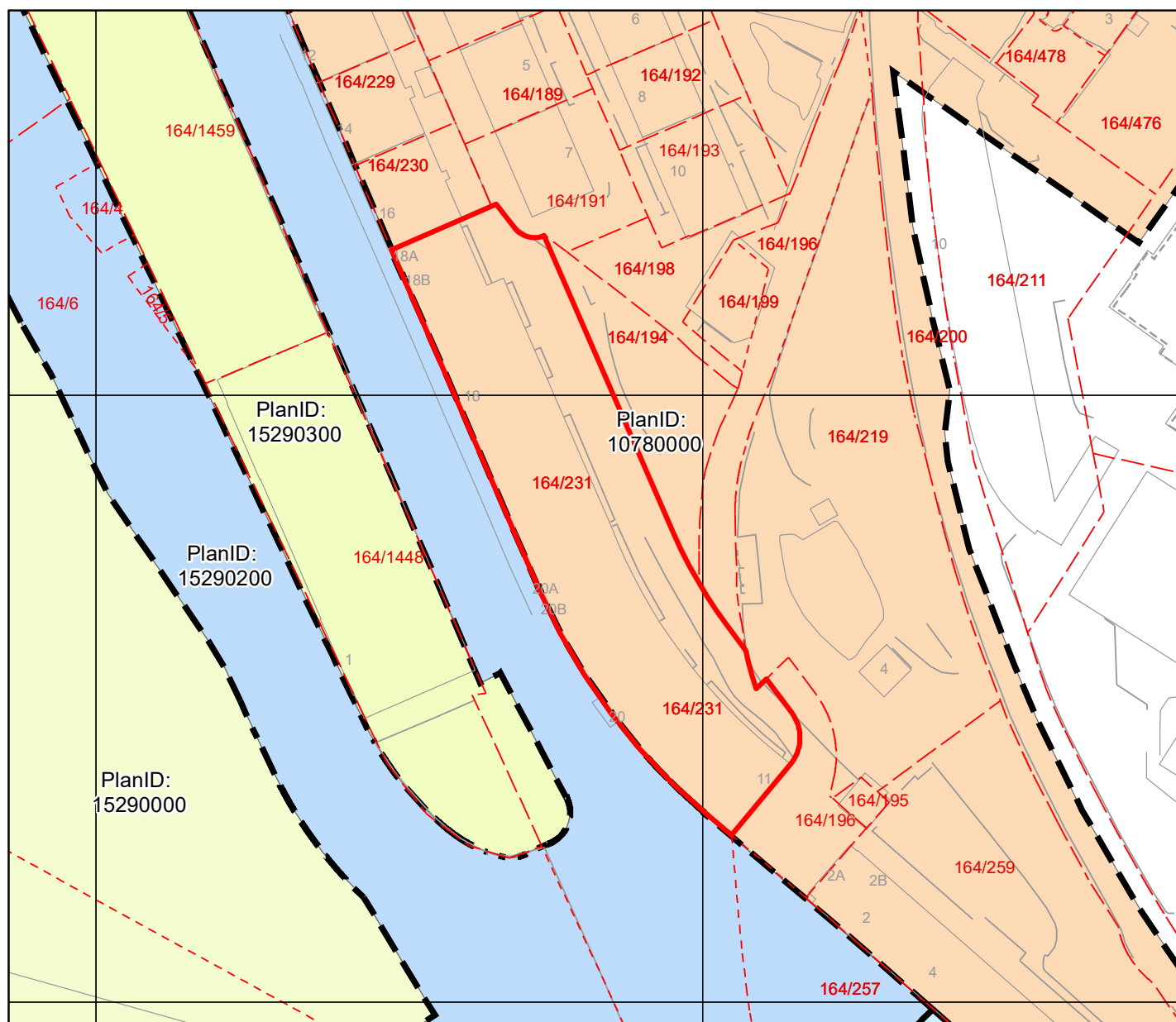


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10780000, 15290200

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10780000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000


Dato: 05.05.2025

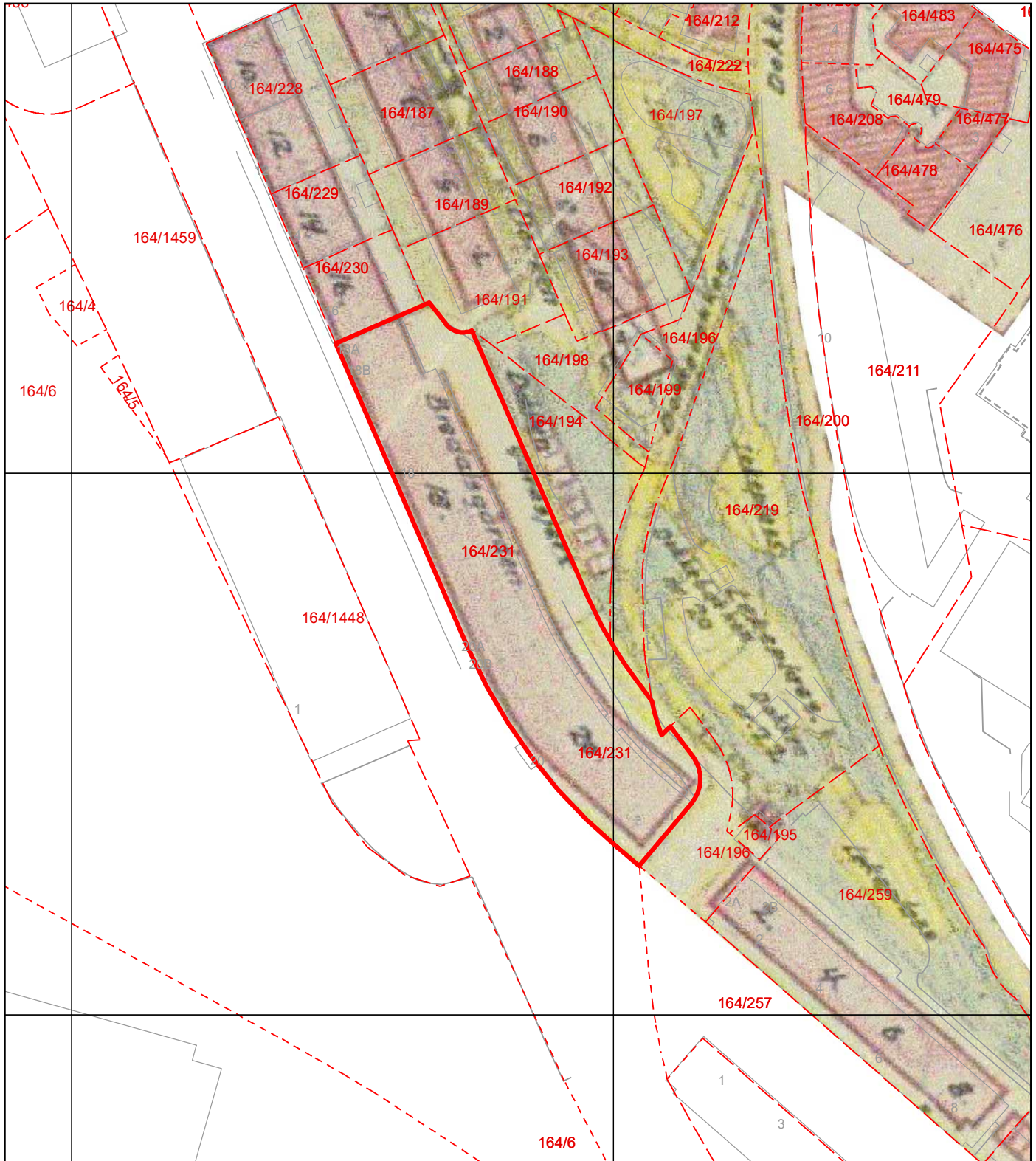
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Dokkebakken 11



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

 Eiendomsmarkering





BLDRE BEBYGGELSE



BEBYGGELSE OPPFØRT ETTER TILDELING



AV BEBYGGELSE



GRASLER UNDER TERRENG MED



GANGVEIER, LEKEPLASSER



GATER OG PLAGSER MED KURER



RELLES GRØNTOMRÅDER



FORHAGER, PRIVATE




BERGEN
KOMMUNE

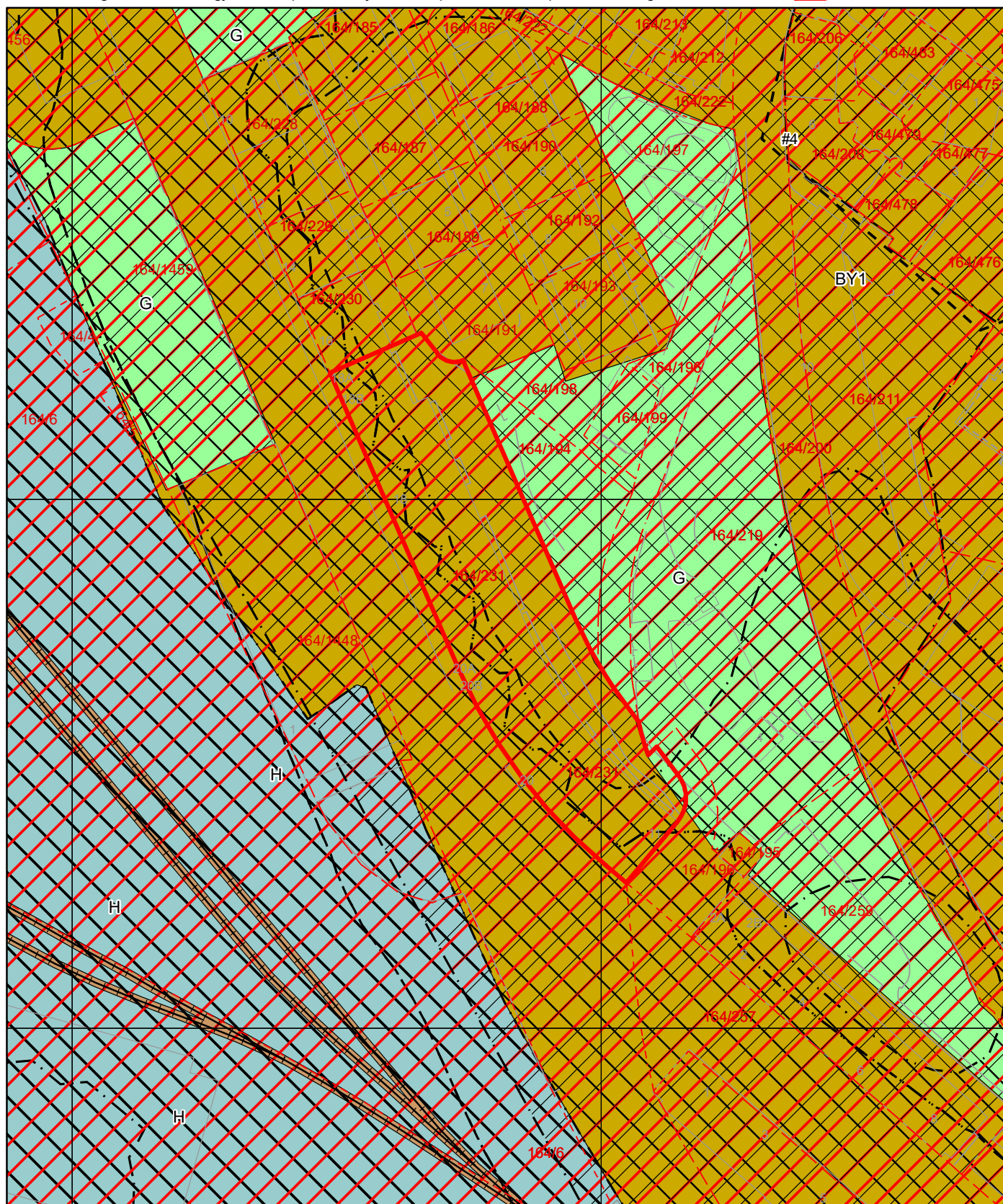
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0
Dato: 05.05.2025 Adresse: Dokkebakken 11




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


 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


KPA2018 Arealformål

 Bestemmelsegrense


 Byfortettingssone

Samferdselslinjer

 Bane


 Jernbane

 Havn


 Angitthensyn kulturmiljø

 Grønnstruktur

 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.05.2025

Arealplan-ID: 15780000

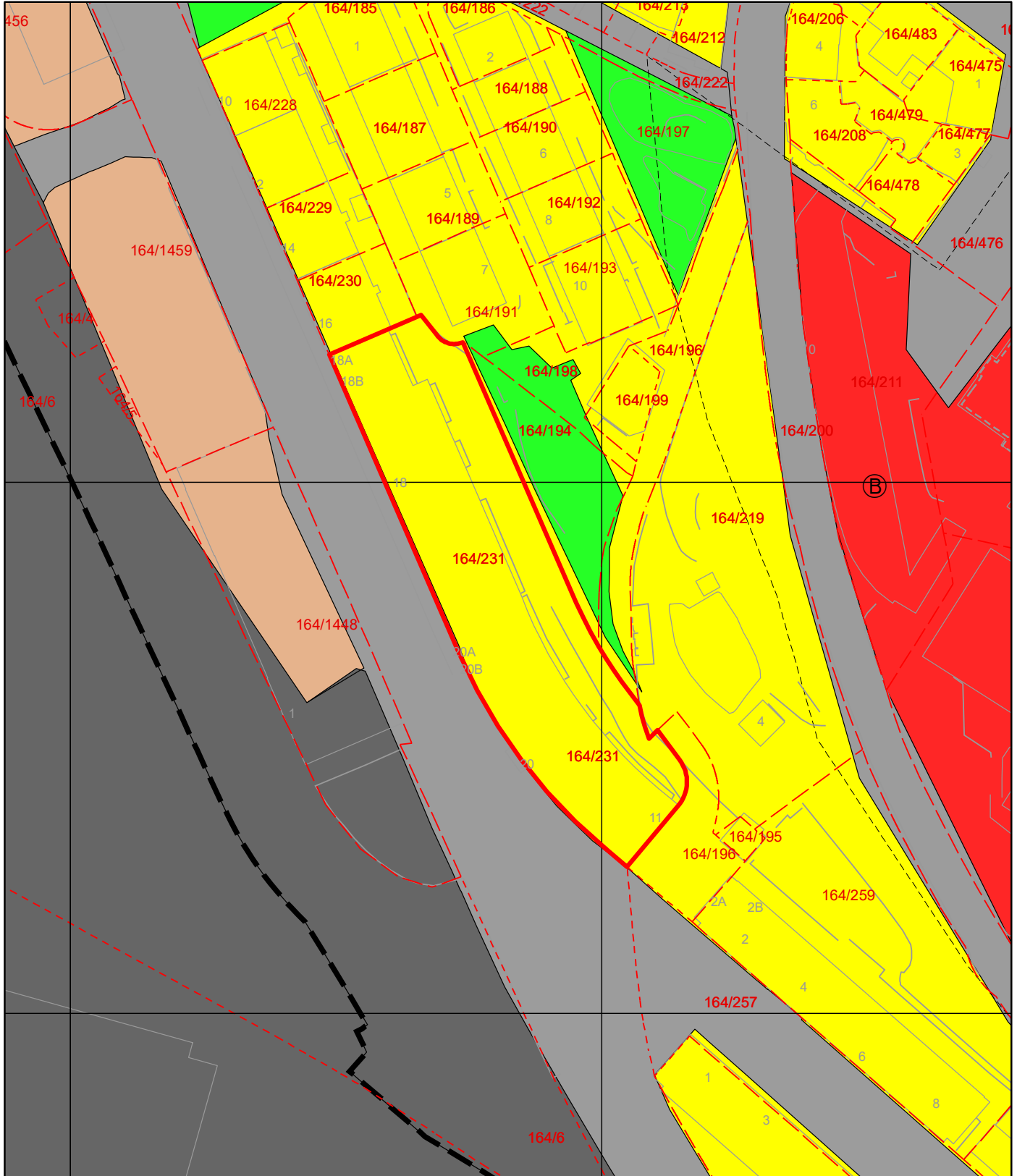
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Dokkebakken 11





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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense


KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

 Havn (N)

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverktjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserede visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00102

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18, 5006 Bergen

Betegnelse: Gnr. 164, Bnr. 231, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 19.05.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmebling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no