

Bjørnsons gate 28 B



Velkommen til

Bjørnsons gate 28 B



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Kronstad

Perfekt førstegangskjøp! Lekker hjørneleilighet m/svært sentral beliggenhet. Like v/bybane & butikk. Varmtvann/nett inkl

Prisantydning	1 690 000,-
Fellesgjeld	588 779,-
Omkostninger	5 750,-
Totalpris	2 284 529,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 101,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	30 kvm
Etasje	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no
Megler 2	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En sentrumsnær leilighet som passer perfekt for en student eller førstegangskjøper. Her bor du i et ettertraktet område med umiddelbar nærhet til det du skulle behøve - alt ligger til rette for en urban og lettvint hverdag.

- Nydelig utsikt mot Ulriken og nærområdet
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Mye inkl. i felleskostnadene, bl.a. varmtvann, grunnpakke internett, kommunale avgifter, felles vaskerom m.m.
- Felles vaskerom i samme etasje som leiligheten
- Ingen dok. avgift eller forkjøpsrett
- Disponerer en ekstern bod på 3,2m² - ekstra lagringsplass er gull verdt!

- 200 m til bybanelinje 1 og 2
- 5 min gange til buss
- Umiddelbar nærhet til flere dagligvarebutikker
- 500 m til HVL, 11 min gange til Haukeland
- Kort vei til sentrumskjernen

Arealer og innhold

BRA-i:	30 kvm
Totalt BRA:	30 kvm

Beskrivelse

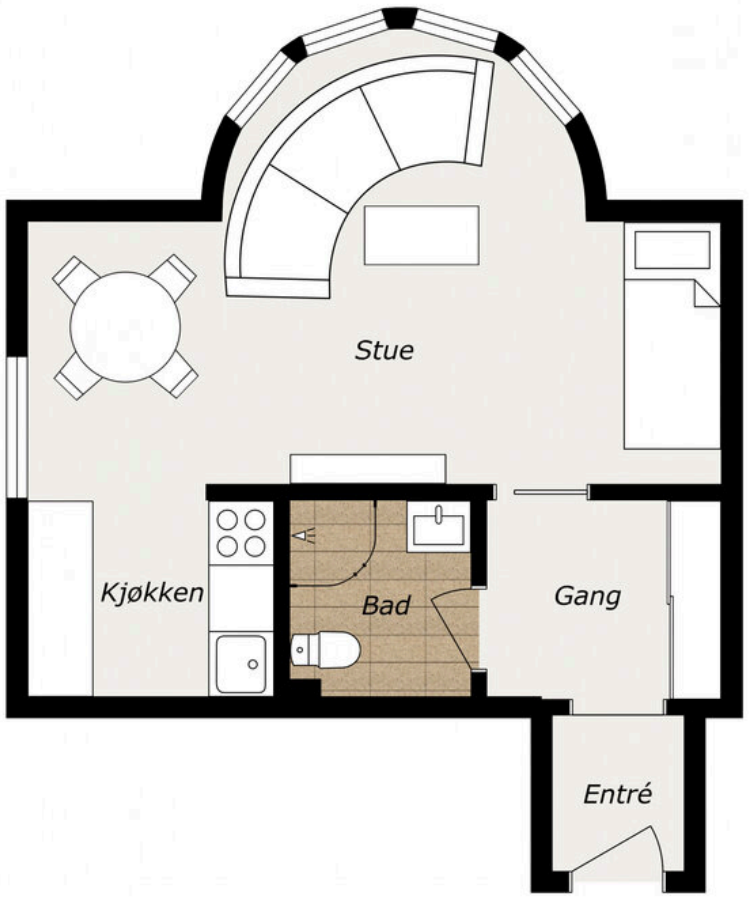
2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken m/soveplass og bad.
Total BRA: 30 kvm.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 3,2m^2 i kjeller.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

IMOTIV.NO

Bjørnsons gate 28 B



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














































40
DET GULE HUS

Informasjon

Bjørnsons gate 28 B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0111/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Caroline Dyngeland

Kjøpesum og omkostninger
1 690 000,- (Prisantydning)
588 779,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 278 779,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 875,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 875,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 284 529,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 293 829,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 30 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken m/soveplass og bad.
Total BRA: 30 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 3,2m² i kjeller.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt

omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Parkering

Aksjelaget har 6 parkeringsplasser med første mann til mølla-prinsippet. Hver leilighet kan maks benytte én parkeringsplass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- Malt alle overflater + tak i 2016
- Ny kjøkkenbenk i 2016
- Utvendig fasaden ble oppgradert i 2020/21
- Brannalarmanlegg i 2022
- Skiftet VV beredere i 2023
- Nytt toalett i leilighet i 2023
- Ny baderomsvifte i 2023
- Trappeoppganger i 2023
- Ny tørketrommel og vaskemaskin i 2. etg. 2025
- Malt noen vegger i gang og stue i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Mars 2022: Innstallere ny oppvaskmaskin: Elkjøp. Mars 2023: Innstallere ny baderomsvifte: Kvassheim Elektro. Oktober 2023: Bytte toalett, Rørlegger Bergen AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. I følge styreleder ble badene renovert gjennom aksjeselskapet i 2005-2008. Dokumentasjon bør være i aksjelagets besittelse.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I følge styreleder ble disse oppgraderinger utført: Fasaden ble pusset opp i 2020/2021. Trappeoppganger ble pusset opp i 2023. Dokumentasjon bør være i aksjelagets besittelse.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- I følge styreleder ble disse oppgraderinger utført: Elektrisk anlegg/skifte til automatsikringer i 2005/2006. Dørtelefon i 2018. Brannalarmanlegg ble byttet i 2022. Dokumentasjon bør foreligge i aksjeselskapets besittelse.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Har i perioder vært oppdaget sølvkre/skjeggkre i nabobygget, camilla colletts gate, tilhørende samme aksjeselskap. Det ble ved hvert tilfelle utbedret av

skadedyrspesialist. Har ikke hatt noe i egen leilighet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningens grunnmur er oppført i murkonstruksjon (betong m/sparestein).
- Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader.
- Etasjeskillere kjennes ut for å være utført som betongdekke.
- Takkonstruksjon antas å være oppført i sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Radon.
- Innvendige dører.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater gulv på bad.
- Sanitærutstyr og innredning på bad.
- Ventilasjon på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Selger opplyser at følgende ikke medfølger handelen:
- Barbord
- 3 stk. stoler
- Kiil lampe over barbord
- Tv-benk
- TV
- Skrivebordstol
- Sofabord
- Sammenleggbar skillevegg ved seng
- Gulvtepper
- Planter
- Bilder
- Speil

Selger opplyser av følgende kan medfølge om ønskelig:
- Sofa
- Garderobeskap i gang

- Seng (evt. med to madrasser + overmadrass)
- Skrivepult (vegghengt)
- Hvitevarer som kjøleskap, frys og oppvaskmaskin

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 101,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke internett, varmtvann, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, vask av fellesareal og felles vaskerom.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Andel felleskostnader kr 2 064,-
- Andel finanskostnader kr 4 613,-
- Internett kr 424,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning annet enn normal indeksregulering ved årsskiftet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 507 884,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 031 535,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 588 779,-pr. 18.03.2025

Aksjelaget har en totalt fellesgjeld på kr 19 850 794,- fordelt på enhtene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 18.03.2025: 5,99% pa.
Andel av saldo: kr 588 780,-
Siste termin: 30.09.2043

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et positivt årsresultat på kr 242 139,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i boligselskapet. Dersom det finnes særskilte grunner kan det søkes styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616081

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 476 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for aksjelaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bjørnsons gate 28B! Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad. Herfra har man nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Kronstad er en bydel som har hatt en positiv utvikling de siste årene med godt utvalg av servicetilbud, restauranter og koselige parkområder. Her vil man finne noe som kan passe enhver. Leiligheten ligger ikke lange veien fra sentrumskjernen enten om man tar bybanen eller sykler. Leiligheten har nærhet til flere av byens utdanningsinstitusjoner, hvor det er kun rundt 500 meter til Høgskulen på Vestlandet.

Det er mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Det er gangavstand til både Ulriken, Løvstien og Løvstakken som byr på flotte turstier og en nydelig utsikt fra toppen. I tillegg er det mange flotte parker i området blant annet Leaparken og Christieparken, samt tursti rundt Solheimsvannet.

Det er meget godt tilbud på offentlig transport i området. Kronstad bybanestopp ligger bare 350 meter fra leiligheten, og her går både bybane linje 1 og 2. Ellers er det kun 5 minutters gange til busstoppet "Hunstadsvingen" hvor linje 20 og 27 går.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Vinduene i buen! Sitte med kaffekoppen i vinduet og se på bylivet utenfor eller naturen opp mot Ulriken. Super sentralt både inn mot byen eller ut i distriktene, både med bybanetilbud, busstilbud på danmarksplass, eller de fine sykkelveiene rett utenfor døren.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Veldig fin å gå eller jogge rundt Solheimsvannet som er rett bortenfor leiligheten. Der finnes gressplener til soling eller lek, benker og basketballbane. Christieparken bak Brann stadion er også veldig fin og bare et steinkast unna. Ikke minst Brann stadion og mulighet for kamper der. Ulriken må også nevnes, da det bare er en kort sykkeltur opp til starten av turstien. Og til slutt Store Lungegårdsvannet som er superfint å gå rundt på vei inn til sentrum, eller ta turen langs Solheimsviken, over Småpudden til BI-stranden, og gjennom Nygårdsparken.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- 3 min gange til knutepunkt for bybanene linje 1 og 2. 5 min gange ned til Danmarksplass for busslinjer i alle retninger.

Hvordan er nabolaget?
- I selve bygget bor det en god miks av ulike aldersgrupper. I 1 etasje holder den

koselige gjenbruksbutikken “det gule hus” til. Videre er det treningssenter “Trene Sammen!, Kiwi, Apotek, Godt brød, Solarium og Gyros restaurant på andre siden av gaten. Knutepunkt for bybane linjene 1 og 2 er er 150 meter unna døren. Og høyskolen på Vestlandet rett bortenfor der. Føles trygt og urbant i gatene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.04.1934. Denne gjelder en 4-etasjes murbygning.

Det foreligger ferdigattest for innredning av banklokaler datert 15.02.1972.

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av bruksenheter bolig datert 20.10.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
På opprinnelige byggetegninger er entréen ikke en del av leiligheten, men fellesareal. Kjøper bærer risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuell tilbakeføring til fellesareal.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad/Bergenhus. Midtre Årstad, datert 08.07.1938, regulert til boligstrøk.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Danmarksplass-Kronstad - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 31,5%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 24,8%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 66520000 - Årstad. Gnr 159 bnr 92 mfl., delfelt S23 Mindemyren. Saksnr.: 202220596. Hovedformålet med forslaget er å regulere S23 i hovedsak til nye boliger med utearealer, og å bevare de to villaene Fabrikkgaten 11 og 13. Området

vil fremstå som et mer urbant bymiljø, med fokus på å etablere attraktive byrom og møteplasser med gode forbindelser for gående og syklende. Planforslaget vil etablere nye utomhus-områder for bevegelse og opphold for beboere samt tilgjengeliggjøre planområdet for bydelens øvrige innbyggere med nye koblinger mellom Fabrikkgaten, Inndalsveien og Solheimsvannet. Planforslaget vil bevare to eksisterende villaer (Fabrikkgaten 11 og 13) nevnt i kulturminnegrunnlaget for Områdeplan Mindemyren, og den nye bebyggelsen skal ha gode arkitektoniske kvaliteter.
- Planid: 70550000 - Årstad. Gnr 162 bnr 555, Bjørnsons gate, næringsbygg. Saksnr.: 202220670. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for næringsvirksomhet i form av kontor. Det eksisterende bygget er fra 1960, og er i dag brukt til mannskapsrigg. Det ønskes riving av eksisterende bygg, til fordel for oppføring av et nytt næringsbyggbygg med arkitektoniske kvaliteter. Grunnen til dette er at eksiterende bygning har lav etasjehøyde, og dermed ikke forenelig med krav til tekniske installasjoner.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 159/24 - Bjørnsons gate 23D - ombygging. Saksnr.: 202316803.
- 162/500 - Camilla Colletts gate 8 - nybygg bolig. Saksnr.: 201613102.
- 162/491 - Camilla Colletts gate 3A - fasadeendring m.m. Saksnr.: 202416837.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På aksjelagets eiendom er det tinglyst to servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler forbud mot visse former for næringsvirksomhet og bestemmelse om vannledning.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 05.12.2006 - Dokumentnr: 604733 - Seksjonering
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1330/1462

Legalpant

Boliglaget har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2G.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 3,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 363,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke bred inkl. trykket salgsoppgave. Hjem+ Nordvik ekstra - Finn.no kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar maksimal kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 150,-

Samlet skal selger betale kr. 155 103,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler 2

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Bjørnsons gate 28 B

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 162, bnr. 550, snr. 3
Aksjenummer 36-41

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1640 **Referansenummer:** RI4632

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Norsk takst

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Bolighusets tak er valmet med flere arker. Takkonstruksjon antas å være oppført i sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein.

YTTERVEGGER:
Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader.

VINDUER OG YTTERDØR:
Sidehengslete sprossevinduer i tre med to-lags energiglass.
Leilighetens ytterdør er en Brann- og lydklassifisert profilert tredør i hvitmalt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av 3-stavs eikeparkett. Veggene og innvendige tak har malte plater.

ETASJESKILLERE:
Etasjeskillere kjennes ut for å være utført som betongdekke.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite formpressede lettdører hvorav én skyvedør.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Eier har fått opplyst av tidligere styreleder at badet sist ble pusset opp i 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke forevist meg noen dokumentasjon, men den bør kunne være i aksjelagets besittelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 m.m.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har servant m/underskap, toalett og dusjhjørne med glass-skyvedører.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Rund stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, samt induksjonstopp med to kokeplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Det er avløpsrør i plast under kjøkkenvask og stålrør under servant på bad. Kobbervannrør i området rundt felles v.v. tank.
Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:
Leiligheten får forsyning av varmt vann fra felles v.v. tank for de leilighetene som er i samme etasje. Tanken befinner seg i et felles vaskerom like utenfor den takserte leilighet. Rommet er helfliset med sluk i gulv. Tanken som er på 281 liter er fra 2023.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap i leiligheten inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. I tillegg 4 stk. 16 A kurser. AMS strømmåler i felles strømskap utenfor leiligheten.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et helt nytt pulverapparat på 6 kg., samt to røykvarslere. Leiligheten er i tillegg utstyrt med sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Byggegrunn er ikke kjent, men bolighuset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Bygningens grunnmur er oppført i murkonstruksjon (betong m/sparestein).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

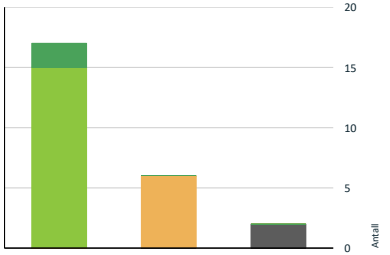
- Det foreligger ikke tegninger

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

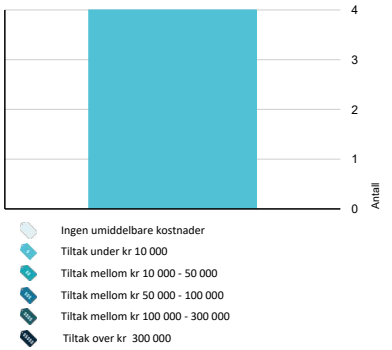
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Den takserte leilighet som ligger i husets 2. etasje er for tiden utleid.

Standard
Normalt god og modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Bygget ble pusset opp/ombygget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kun delvis besiktiget fra bakkenivå. Huset er høyt og taket er bratt og utilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader.

Fasader ble pusset opp i 2020/21. De avvikene som ble registrert på fasadene skal ihht. eier muligens utbedres i sommer, noe det forutsettes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bolighusets tak er valmet med flere arker. Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig, men antas å være oppført i sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Sidehengslete sprossevinduer i tre med to-lags energiglass.

TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør er en Brann- og lydklassifisert profilert tredør i hvitmalt utførelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av 3-stavs eikeparkett. Veggene og innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere kjennes ut for å være utført som betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører hvorav én skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badedør er flusset i nedre del, mest sannsynlig pga. fuktpåvirkning. Den samme døren har to skruehull.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det letteste er å skifte ut dørbladet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport



Flusset badedør



To skruehull i samme dør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eier har fått opplyst av tidligere styreleder at badet sist ble pusset opp i 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke forevist meg noen dokumentasjon, men den bør kunne være i aksjelagets besittelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 m.m.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Det ble med strekslaser målt 22 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk. Sokkel under dusjhjørnet vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ettersom avvik i fallforholdet er såpass lite, og at dusjvegger begrenser vannsøl på badegulvet, utgjør ikke det manglende fallet noen risiko i den daglige bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tett sokkel under dusjhjørnet

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/underskap, toalett og dusjhjørne med glass-skyvedører.

Nytt toalett i 2023.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Lokal emaljeavskaling i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Avviket bør forsøkes utbedret ved lakking e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lokal emaljeavskalling i servant

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte på vegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Avtrekksviften hadde ingen effekt og bestod ikke papirtesten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Viften må i første om gang renses for støv.



2. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot stue. Skillevegger i slike gamle bygg er som regel oppført i massiv plank uten hulrom. Ved å banke på veggen kjentes den ut for å være uten hulrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Rund stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, samt induksjonstopp med to kokeplater.

Oppvaskmaskin som er fra 2022 er ikke integrert i takstsammenheng. Konferér eier om den skal medfølge ved salg. Stekeovn opplyses å være fra 2022. Induksjonstopp skal ihht. tidligere salgsoppgave være fra 2016.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør i plast under kjøkkenvask og stålrør under servant på bad. Kobbervannrør i området rundt felles v.v. tank.

TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Leiligheten får forsyning av varmt vann fra felles v.v. tank for de leilighetene som er i samme etasje. Tanken befinner seg i et felles vaskerom like utenfor den takserte leilighet. Rommet er helfliset med sluk i gulv. Tanken som er på 281 liter er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



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.

Sikringsskap i leiligheten inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. I tillegg 4 stk. 16 A kurser. AMS strømmåler i felles strømskap utenfor leiligheten.

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.
   2006 Eier har fått opplyst av tidligere styreleder at anlegget ble oppgradert/modernisert i 2006.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja På kursfortegnelse står det at siste oppgraderings av anlegget ble utført av HKS Elektroservice AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på de oppgraderingene som ble foretatt i 2006. Den bør imidlertid være i aksjelagets besittelse.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Nåværende eier har ikke bodd i leiligheten de siste årene og kunne ikke svare eksakt på det.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet andre feil på anlegget enn at taklampe på kjøkken har dårlig kontakt. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Som regel faller slike kontroller innunder boligenes vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.



Sikringsskap i leiligheten



Kursfortegnelse



AMS-måler i felles strømskap

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Boligen er utstyrt med et helt nytt pulverapparat på 6 kg., samt to røykvarslere. Leiligheten er i tillegg utstyrt med sprinkleranlegg. Det er felles brannalarm i huset. Alarmanlegg og sprinkleranlegg ble montert i 2022.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men bolighuset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

Bygningens grunnmur er oppført i murkonstruksjon (betong m/sparestein).

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

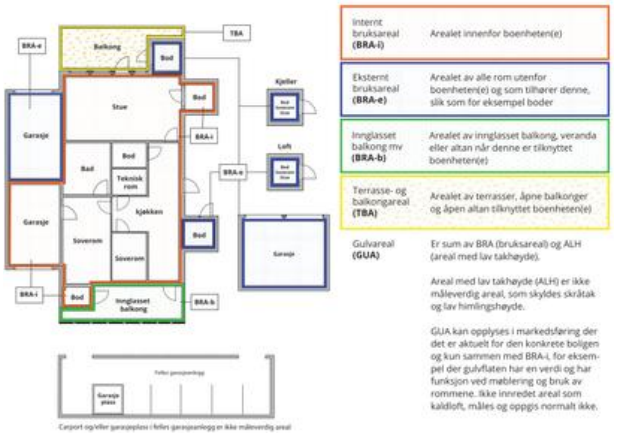
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	30			30	
Kjeller		3		3	
SUM	**30**	**3**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken m/soveplass, Bad		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré/gang: 4,3 m²
Stue/kjøkken: 22,1 m²
Bad: 2,6 m²

Ekstern bod i kjeller: 3,2 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,35 m.
Gang: 2,40 m
Stue: 2,40 m.
Kjøkken: 2,41 m.
Bad: +/- 2,32 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	30	3

Kommentar

Aksjeleilighet	Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Caroline Dyngeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	550		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnsons gate 28 B

Hjemmelshaver
Boligaksjeselskapet Hib Apart

Kommentar
Tomteareal er ikke oppgitt

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/Boligaksjeselskapet Hib Apart	986004793	H0206	Vestbo BBL	Caroline Dyngeland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
36-41

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolighuset ligger på Kronstad i Bergen kommune. Fra den syd-østvendte leiligheten som ligger i husets 2. etasje er det utsikt mot nærområdet, samt mot Ulriken. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, videregående skole, universiteter og høyskoler, dagligvarebutikk, barnehage, treningsstudio, Haukeland universitetssykehus, legevakt, Brann stadion m.m. Kort vei til trim/turløyper rundt Store Lungegårdsvann. Ellers gode turmuligheter på flere av byfjellene. Med bil kjører man inn til Bergen sentrum på under 5 min.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til kombinert bolig og forretningsbebyggelse

Om tomten

Fellestomten opptas av bygningsmassen og grenser mot offentlig vei/gate.

Tinglyste/andre forhold

Felles vaskerom i samme etasje og like utenfor leiligheten. Eier opplyser at vaskemaskin og tørketrommel er fra 2025. Det er tils. 6 parkeringsplasser i aksjelaget hvorav 3 i carport og 3 ved fortau. Alle 6 parkeringsplasser er etter "førstemann til mølla" prinsippet. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	27.03.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.03.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2016.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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 dampsperren 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.

Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 550
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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

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

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

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

• 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RI4632

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dyngeland, Caroline A	9578-5993-4-1851172	2025-06-06 09:27:04

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
32-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnsons gate 28 B, 5059 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Caroline Dyngeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP616081
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2022: Innstalere ny oppvaskmaskin: Elkjøp. Mars 2023: Innstalere ny baderomsvifte: Kvassheim Elektro. Oktober 2023: Bytte toalett, Rørlegger Bergen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge styreleder ble badene renovert gjennom aksjeselskapet i 2005-2008. Dokumentasjon bør være i aksjelagets besittelse.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge styreleder ble disse oppgraderinger utført: Fasaden ble pusset opp i 2020 /2021. Trappeoppganger ble pusset opp i 2023. Dokumentasjon bør være i aksjelagets besittelse.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge styreleder ble disse oppgraderinger utført: Elektrisk anlegg/skifte til automatsikringer i 2005/2006. Dørtelefon i 2018. Brannalarmanlegg ble byttet i 2022. Dokumentasjon bør foreligge i aksjeselskapets besittelse.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har i perioder vært oppdaget sølvkre/skjeggkre i nabobygget, camilla collets gate, tilhørende samme aksjeselskap. Det ble ved hvert tilfelle utbedret av skadedyrspesialist. Har ikke hatt noe i egen leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført i forbindelse med salg nå i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

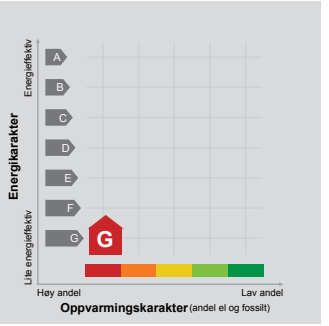
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0111/25

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnsons gate 28B
Postnummer	5059
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	550
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139260163
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-133275
Dato	10.06.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bjørnsons gate 28B

Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.)	240 elever, 19 klasser	7 min, 0.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	394 elever, 21 klasser	12 min, 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ...	108 elever, 4 klasser	12 min, 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	581 elever, 44 klasser	8 min, 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	129 elever, 8 klasser	15 min, 1.2 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	6 min, 0.5 km
NTG Brann Stadion		15 min

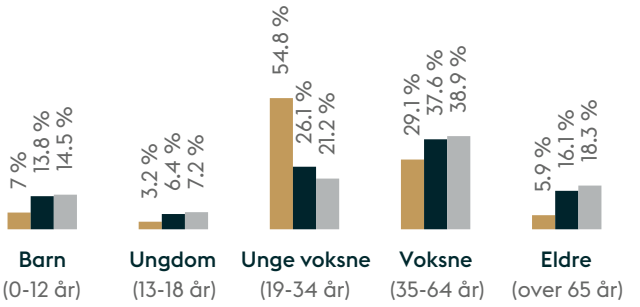
Offentlig transport

Kronstad	Linje 1, 2	3 min, 0.2 km
Hunstadsvingen	Linje 20, 27	5 min, 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	6 min, 2.5 km
Bergen Flesland		17 min

Barnehager

Kronstad Oppveksttun barnehage...	70 barn	7 min, 0.6 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0...	55 barn	8 min, 0.6 km
Helse Bergen Hf Hunstad barneh...	45 barn	9 min, 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsonsgate/Fabrikkgate	1.542	1 104
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Opplevd trygghet

Trygt 62/100

Naboskapet

Høflige 42/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Krohnsminde idrettsplass	6 min
Bergen yrkesskole	6 min
Sammen Kronstad	2 min
MOVA Kronstad	4 min

«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100



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

Informasjon fra

Kommunen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

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

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/550/0/3
Adresse: Bjørnsons gate 28B, 5059 BERGEN m.fl.

N



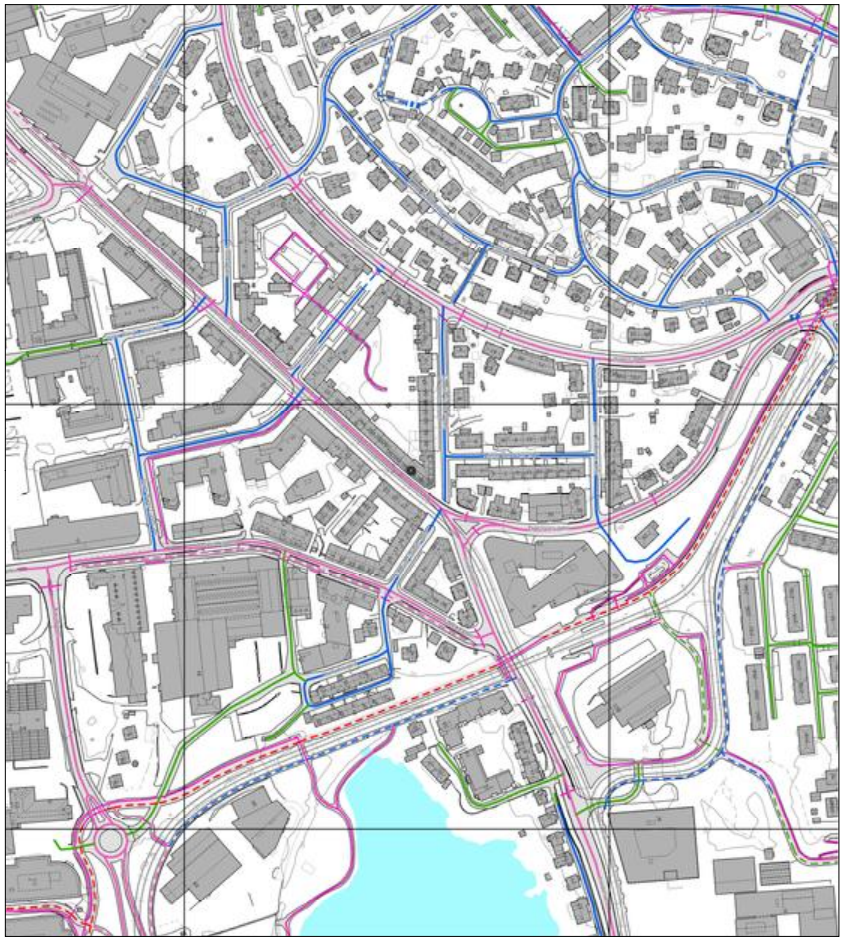
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

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

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/550/0/3
Adresse: Bjørnsons gate 28B, 5059 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/550/0/0
Utlistet 18. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260894849	Grunneiendom	0	Ja	476,1 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.07.1938	199938318	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarksplass-Kronstad	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	31,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
90011000	30	ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING	3	-
10170000	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS	3	-
60050000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	3	200507190
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	3	201319978
61850000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	3	201018091
64480000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3	3	201413753
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
61140000	34	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	3	201737864
66520000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN	1	202220596
70550000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 555, BJØRNSONS GATE, NÆRINGSBYGG	2	202220670

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/110	139220722-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.12.2024	202416643
159/24	139219821-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	25.03.2024	202316803
162/508	139259769-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	25.06.2024	202410574

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/512	139259807-1	Ombygging	Rekkehus	Rammetillatelse	03.11.2024	202224385
162/512	139259807-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	05.03.2025	202415932
162/500	13937389	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.07.2016	201613102
162/542	139260082-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.04.2024	202310167
162/335	13937338	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	202115820
162/335	13937338	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	201718782
162/540	139260066-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	24.10.2023	202312633
162/491	139259580-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	12.12.2024	202416837

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 18. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

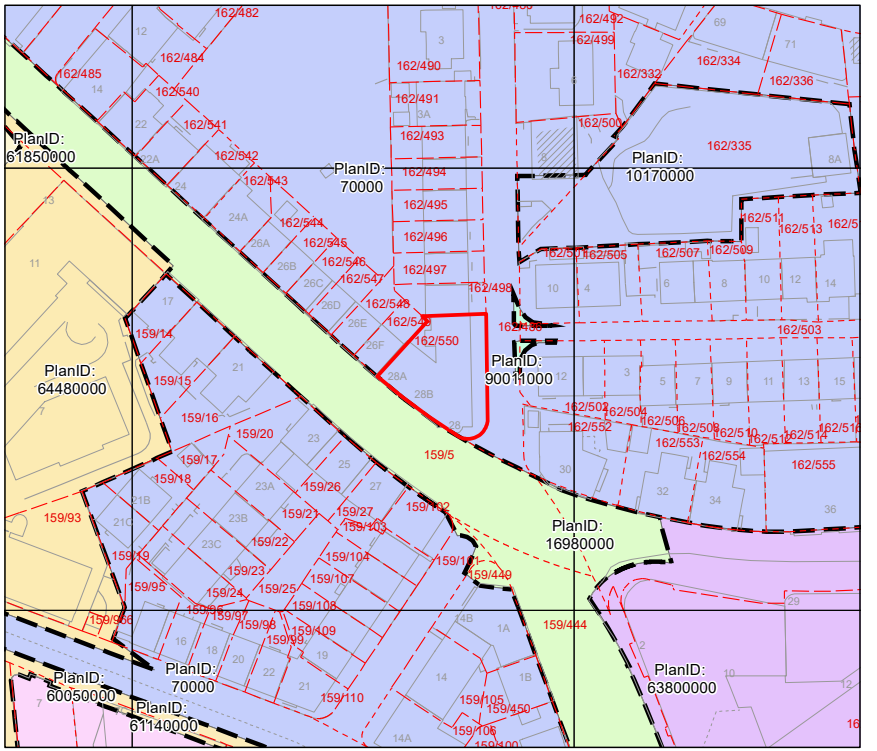
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/550/0/0
Dato: 18.03.2025 Adresse: Bjørnsons gate 28B m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16980000, 70000

Eiendomsmarkering



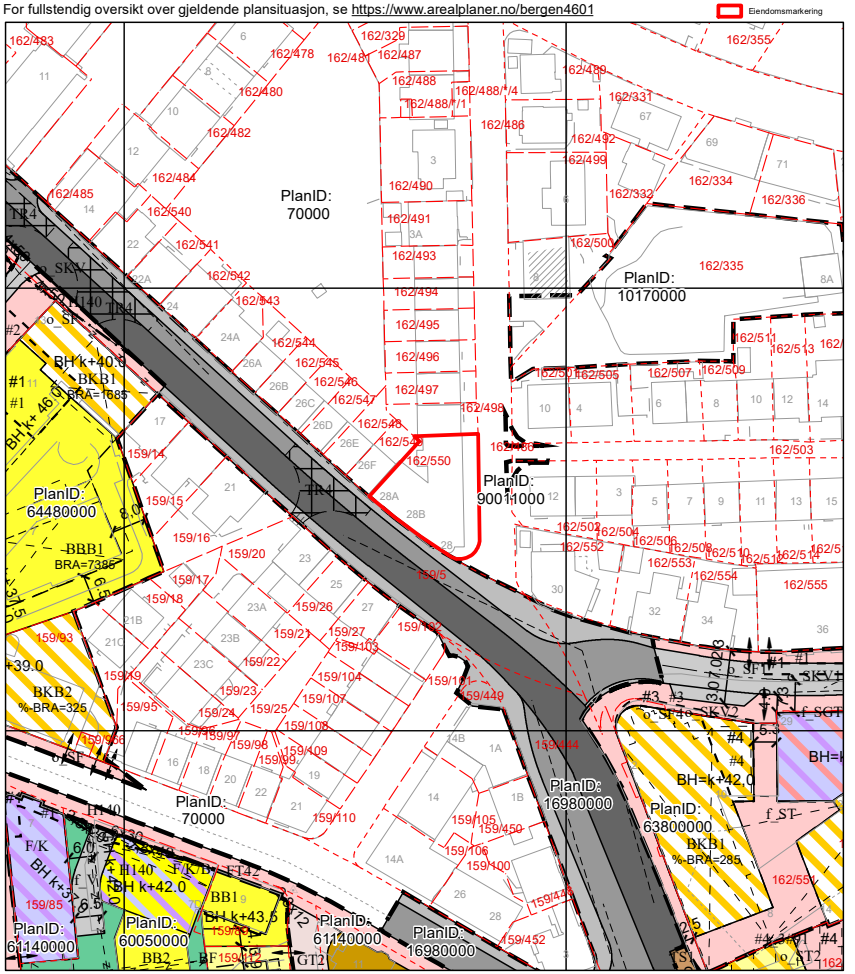
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/550/0/0
Dato: 18.03.2025 Adresse: Bjørnsons gate 28B m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje
- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov
- 991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6
- Sikringsone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Kjørevei
- Gangveg
- Sporvei / forstadsbane

Arealformål PBL §12-5
Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1620 - Gårdsplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1810 - Forretning, kontor
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

BERGEN KOMMUNE

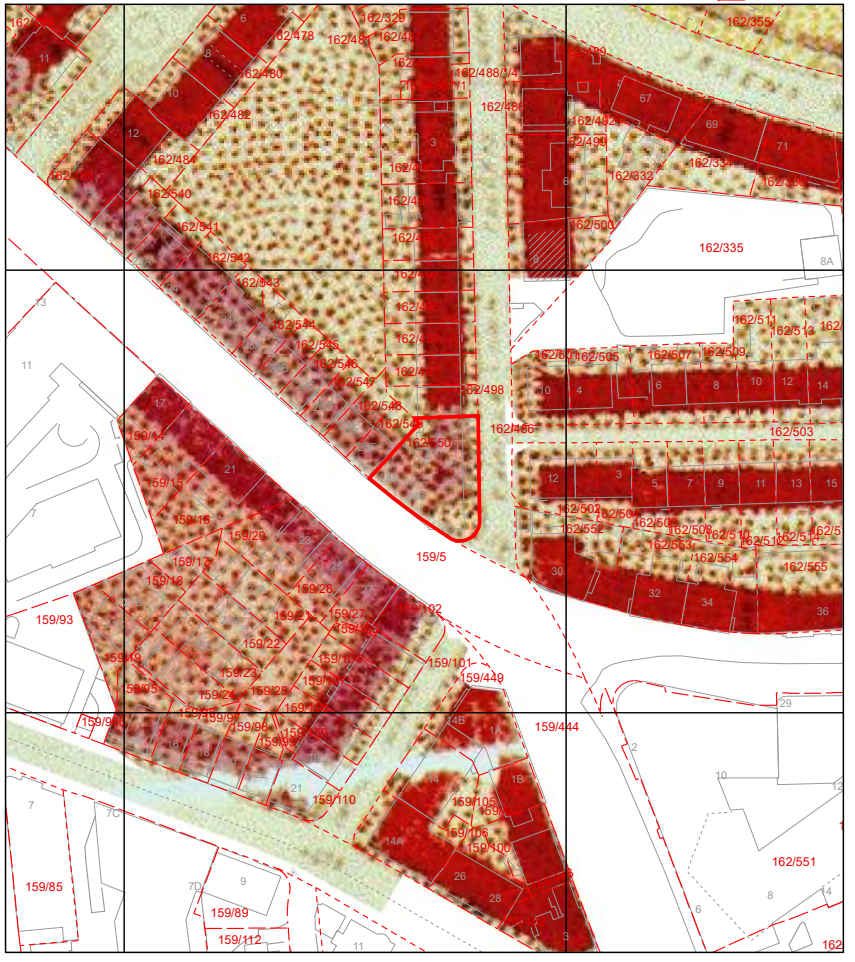
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 70000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/550/0/0
Dato: 18.03.2025 Adresse: Bjørnsons gate 28B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

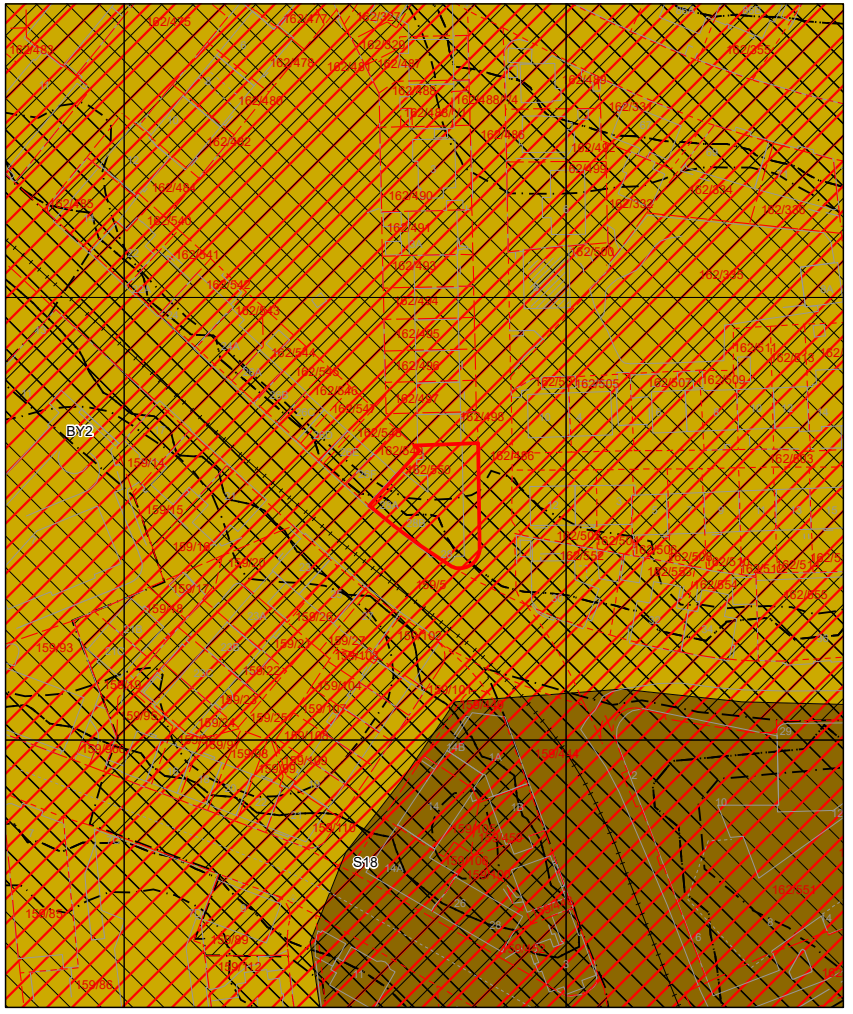
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 18.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/550/0/0
Adresse: Bjørnsons gate 28B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne
Byfortettingssone

Informasjon fra

Forretningsfører

Ordensreglement for Boligaksjeselskapet HiB Apart

Bjørnsonsgate 28 og Camilla Colletts gate 7

§ 1. Innledning

1.1 Livet i Boligaksjeselskapet stiller krav til alle som bor der. Det største kravet stilles til evnen å tilpasse seg fellesskapet på en slik måte at det ikke sjenerer andre. For å regulere dette er det viktig at det finnes regler som alle kan akseptere. Det er ikke kun plikter og regler for hver enkelt, men også opplysninger for å sikre ro, orden og hygge.

Det er alles plikt som eier leilighet og bor i bygget å kjenne til og følge reglene som er fastsatt.

1.2 Henvendelser og klager skal rettes skriftlig til styret. Tolkning av husreglene ved tvister blir gjort av styret. Styrets avgjørelse kan ankes inn for førstkommende generalforsamling.

1.3 Instrukser fra styret ved rundskriv eller oppslag på info-tavlen vil gjelde som husregler til neste generalforsamling der de vil bli innført eller forkastet av aksjeeierne selv. Forslagtil supplering av husregler leveres inn til styret og vedtas ved alminnelig flertall.

§ 2. Ro og orden

2.1 Enhver beboer plikter å holde alminnelig ro og orden innenfor boligaksjeselskapets område.

2.2 Etter klokken 22.00 må enn vise spesielt hensyn utenfor huset og i trappehuset. Etter klokken 23.00 og frem til klokken 07.00 skal det generelt være rolig i huset.

2.3 Høylydt musikk, sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillat før kl 0800. Musikkøvinger er ikke tillat etter kl 2100. Pass på at høytalere ikke settes unødig sterkt på.

2.3 Om en har sammenkomster/tilstelninger i leiligheten (med musikk, sang, dans o.l.) som vil forstyrre andre utover kl. 23.00, skal naboene varsles på forhånd.

2.4 Boring, banking og annet støyende arbeid/aktivitet er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 og skal ikke forekomme på søn og/eller helligdager.

2.5 Ungå roping og skriking i trappegang og etasjenes fellesgang.

§ 3. Bruk av fellearеal

3.1 Hoveddørene skal **alltid** være låst, det samme gjelder dørene som går til kjelleren, sykkelrom, søppelrom.

3.2 Dørene til hver etasje i Bjørnsonsgate 28 B skal holdes lukket. Dette på grunn av brannsikkerhet.

3.3 Vinduene i trappgang til Bjørnsonsgate 28B skal være lukket, men det kan luftes ved behov. Den som åpner vinduet er ansvarlig for at det lukkes igjen, slik at ikke vinduene ødelegges av regn og vind.

3.4 Trappegang, ganger og inngangsparti er rømningsveier, og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, møbler, sykler og lignende.

3.5 Fellesareal generelt skal ikke brukes som lagringsplass. Egne eiendeler skal oppbevares i bod eller egen leilighet. Sykler kan plasseres i sykkelrom, mellom Camilla Colletts gate og hjørnet til næringslokalene.

3.6 Bodene pliktes å holdes ryddige, og det må tas hensyn til hva som oppbevares i bodene. Av hensyn til brannfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig material eller oppbevare gjenstander på en slik måte at det er til brannfare. Samt det er ikke lov å oppbevare mat i bodene av fare for skadedyr som kan tiltrekkes av det.

3.7 Styret har myndighet til å kaste løsøre som oppbevares i strid med bestemmelsene ovenfor (jfr. § 3.3 – 3.5) etter forutgående varlser til beboerene i bygget. Fjerning vil skje for eieres regning. Varsling vil skje med oppslag i boligaksjeselskapets oppganger med minst 14 dagers frist for beboere til å fjerne sine gjenstander.

3.8 Skader som forårsakes på fellesareal av beboere selv, andre i deres husstand eller deres gjester vil bli stilt til ansvar økonomisk for de påførte kostnader. All henvendelse om skader og manlger skal skje skriftlig til styret.

3.9 Til kjeller, sykkelrom, vaskerom, søppelrom og trappegang i Bjørnsonsgate 28 A og B er hver enkelt ansvarlig å slukke lys etter seg når enn forlater rommet/stedet.

3.10 Det er ikke lovlig å røyke i fellesarealet, og bruk av levende lys andre steder enn leiligheten er heller ikke lovlig. Dette på grun av brannfare.

3.11 Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i bygningene, under disse gjelder alt fra bøssebærere og selgere, til andres leveringer og pizzabud. Om man ønsker noen av disse inn til leiligheten sin skal de også eskorteres ut igjen. Slik vil vi redusere risikoen for hærverk, tyveri i boder og vaskerom eller uønskede selgere.

§ 4 Trappevask og pliktuke

4.1 Trappevask og vask av fellesareal utføres av vaskefirma. Alle må være med å holde orden i fellesarealer så det ikke blir mer vasking en nødvendig.

4.2 Pliktuke går på rundgang blant beboerne, og varer fra mandag morgen til søndag kveld. Man plikter å holde rede på hvilken uke man har pliktuke. Ved fravær/ferie kan man byttes innbyrdes.

4.3 Pliktukens oppgaver er:

- Ved snø; sørge for at snø blir fjernet fra hushjørnet ved Bjørnsonsgate 28 A, rundt hjørnet og helt opp til carporten i Camilla Colletts gate, samt strø ved behov.
- Når det ikke er snø, koste og holde orden i samme område. Salting av fortau ved glatte partier på fortau rundt bygget. Salt og utstyr står i sykkelbod.

4.4 Om en ikke påtar seg det pålagte ansvaret, vil en måtte betale inn et beløp til boligaksjeselskapet for ikke utført arbeid.

§ 5 Avfallshåndtering

5.1 Det er kun lov å kaste husholdningsavfall, papiravfall og plast i søppelrommet. Annet avfall må beboer selv frakte vekk fra boligaksjeselskapet.

5.2 Ved fulle containere, velger man neste. Dette av årsak til at man unngår rotter og bøter som BIR eventuelt kan pålegge oss.

5.3 Egne container benyttes til resirkulering av papir. Pappen skal flates før den puttes i containeren.

5.4 Plastikk samles i egne poser som anskaffes fra (gratis) butikken, og knyttes igjen og staples vekk når er fulle.

§ 6 Leilighetene

6.1 Leilighetene er beboeres eiendom, og må vedlikeholdes av eier. Oppussing som krever endringer av vegger eller flytting av bad og kjøkken må godkjennes av styret.

6.2 Det er ikke lovlig å lufte ut sigarettrøyk fra leiligheten ut i gangen. Dette skal gjøres gjennom egne vinduer fra leiligheten.

6.3 Kast ikke ting i toalettet som kan stoppe avløpsrørene. Kraner som lekker må pakkes om snarest.

6.4 Oppdages veggdyr og utøy i leiligheten skal dette varlses om til styret snarest. Beboer må selv sørge for forskirftsmessig utryddning og fremlegge renhetsattest.

6.5 Banking av tepper, risting av sengetøy og klær må ikke skje fra vinduer eller altaner.

6.6 De leiligheten med tilhørende altaner plikter å holde disse rene fra løv og lignende, slik at det ikke forekommer at sluker tettes igjen og forårsaker lekkasjer.

6.7 Det er ikke lov å plassere løse gjenstander på altanene, og heller ikke lov å henge blomsterkasser på utsiden av verandarekkverket.

§ 7 Bruksoverlating

7.1 Aksjeeier kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Jmf. Boligaksjeselskapets vedtekter § 4-2-1. ledd. Søknad om godkjenning av framleie skal fremlegges for styret før leiligheten leies ut.

§ 8 Felles vaskerom

8.1 Vaskerommene i Bjørnsonsgate 28 B er forbeholdt beboer i Bjørnsonsgate 28 B, ettersom disse ikke har vaskemaskin/tørketrommel i sine egne leiligheter.

8.2 Ved bruk av vaskerommet forplikter enn å klargjøre og rengjøre rommet etter seg. Det betyr at rommet skal være i brukbar stander når rommet forlates. Lo filter, vannbeholder skal tømmes, såpeskål skal vaskes, og rester etter såpe og lignende skal fjernes fra gulv.

8.3 Ved oppdagelse av feil på maskinene skal enn henvende seg til styret.

§ 9 Etasje-/husansvarlig

9.1 Hver etasje i Bjørnsonsgate 28 B, og Camilla Colletts gate skal ha en etasje-/husansvarlig hver.

9.2 Den ansvarlige skal påse at ordensreglementet blir fult og melde eventuelle forsømmelser til styret. I tillegg skal den sørge for at det blir gitt beskjed om vedlikeholdsoppgaver, forefallende arbeid og reparasjoner som behøvs utføres til styret. Se egne retningslinjer for etasje-/husansvarlig.

§ 10 Parkering

10.1 Boligaksjeselskapet disponerer 3 parkeringsplasser under Camilla Colletts gate, og 2 langs bygget. Ellers må enn parkere i kommunal gate. Parkering forekommer etter prinsippet ”første mann til møllen”. Lang tids parkering er ikke tillatt.

10.2 Hver leilighet kan kun anskaffe seg **et** parkeringsoblat. Dette skal ligge godt synlig i bilens frontrute. Uten synlig parkeringsoblat kan enn uten forutgående varsel bli tauet bort fra eiers egen regning og risiko.

10.3 En plikter å parkere slik at enn ikke er til hinder for beboere å komme til fellesarealer (inngang til Camilla Colletts gate, søppelrom, bod under carporten, sykkelrom)

§ 11 Dyrehold

11.1 Husdyrhold er ikke tillatt i boligaksjeselskapet. Man kan imidlertid søke styret skriftlig om dispensasjon. En slik søknad må inneholde samtykke i form av underskrifter fra samtlige beboere i etasjen/oppgangen. Søknaden må godkjennes før anskafellsen skjer. Styret kan pålegge beboere å oppgi husdyrholdet hvis deres husdyr fører til ulempe for andre beboere.

§ 12 Brudd på ordensreglementet

12.1 Brudd på ordensreglementet kan føre til oppsigelse av bruksretten til leiligheten.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Aksjonærene i Boligaksjeselskapet Hib Apart innkalles herved til ordinær generalforsamling
Onsdag 12.06.2024 KL:18.00

Møtet vil bli holdt i Lars Hilles gate 30 i Bergen.

Dagsorden

1. **Konstituering**
   a. Status fremmøte.
   b. Godkjenning av innkalling, dagsorden og fullmakter.
   c. Valg av møteleder.
   d. Valg av referent og eventuelt tellekorps.
   e. Valg av 1 person som protokollvitne sammen med møteleder.

2. **Årsrapport 2023**

3. **Regnskap 2023/Revisjonsberetning**

4. **Godtgjørelse til styret**
   Det foreslås en økning på 2 % ihht regulering.
   Styre foretar selv innbyrdes fordeling.

5. **Valg**

   Valg av styreleder for 2 år:
   Forslag til Styreleder er Arve Samnøy (Ny)

   Valg av styremedlem for 2 år:
   Forslag til styremedlem er Arild Wiederstrøm-Veidung

   Valg av vara styremedlem for 1 år.
   Forslag til varamedlem er Frøydis Heie

6. **Innkomne saker**
   Ingen innkomne saker.

Bergen, 03.06.2024
Styret

Vedlegg: Årsrapport, regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Årsrapport 2023 for Boligaksjeselskapet Hib Apart

Styrets arbeid
Styret har avholdt 2 møter i tillegg har vi har møtt hverandre flere ganger utenom dette for å diskutere og vurdere saker. Jevnlig kontakt ved bruk av teams og Messenger.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretnings perioden har vært organisering av:

- *Godkjenne bruksoverlatinger.*
- *Diverse småvedlikehold etter hvert som det har oppstått.*
- *Informasjon til beboere.*
- *Behandling av klagesaker, mislighold, og lignende.*
- *Oppgradering av fellesganger.*
- *Vedlikehold av vaskemaskiner og tørketromler.*
- *Hentet inn priser på diverse vedlikehold*
- *Oppfølging og vedlikehold av eiendomsmassen.*
- *Forefallende arbeid.*
- *GDPR i aksjelaget.*
- *Godkjenning av Utleie.*
- *Nye brannsentraler brannsenteraler.*

I året som kommer (2024/25) mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Gjennomgang av byggets vinduer.
- Forfallende arbeid.
- Gjennomføre sprinkler og brannkontroll.
- Utbedre eventuelle avvik brann og sprinkler..
- Info til beboere og diverse.
- HMS rutiner for aksjelaget.
- Oppfølging av utvendig vedlikehold. Reklamasjon fasadearbeider.

Selskapet og Bygget

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Eiendommen holder bra standard.

Selskapets balanse viser en positiv egenkapital. For boligaksjeselskap er dette tilstrekkelig fordi det ikke driver konkurranseutsatt virksomhet. Kapitalens størrelse innebærer en begrenset risiko i forhold til driften av boliglaget.

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutviklingen for selskapet. Målet for boliglaget er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende kostnader og kunne avsette noen midler til nødvendig fremtidig vedlikehold.

Fortsatt drift
Med bakgrunn i de opplysningene som er gitt under avsnittene, oversikt over utvikling og disponible midler, er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Internkontroll
Internkontroll er utført ved gjennomganger av bygg, brannanlegg, og sprinkleranlegg.
GDPR rutiner.
HMS rutiner.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring
Boliglagets forretningsfører er Vestlandske Boligbyggelag
Boliglagets revisor er Ernst & Young AS
Boliglagets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Totalforsikring.
Boliglagets eiendomsmasse er forsikret for kr 40 708 300 *(fullverdi).*
Boliglagets egenandel ved skade er kr 10 000. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte
Styret har siden ordinær generalforsamling 2023 bestått av:
- Arild Wiederstrøm-Veidung, styreleder, valgt for 2 år i 2022 (1 gang valgt 2012)
- Frøydis Heie, valgt for 1 år i 2023. (1 gang valgt i 2023)
- Karwan Koch, Styremedlem, valgt for 2 år i 2023. (1 gang valgt 2020)
- Stefan Mraz, styremedlem, valgt for 2 år i 2023. (1 gang valgt 2022)

Caroline Dyngeland, varamedlem, valgt for 1 år, i 2023

Bergen 02.06.2024
Arild Wiederstrøm-Veidung
Styreleder

875 BL AS HIB Apart RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		798 600	739 476	798 634	814 607
Innkrevde finanskostnader		1 594 392	1 317 768	1 594 383	1 817 597
Andre inntekter	7	224 185	178 080	178 080	178 080
SUM INNTEKTER		**2 617 177**	**2 235 324**	**2 571 097**	**2 810 284**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	80 382	78 806	78 800	80 400
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	11 334	11 112	11 111	11 336
Forretningsførsel		67 926	64 848	67 932	71 770
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		66 944	62 167	68 400	70 500
Energikostnader		117 345	130 566	129 700	110 000
Kommunale avgifter		225 579	214 519	219 900	238 416
Andre driftskostnader	9	396 488	218 629	241 400	248 000
Vedlikehold	10	341 213	39 485	150 000	150 000
SUM KOSTNADER		**1 315 211**	**827 632**	**975 243**	**988 922**
DRIFTSRESULTAT		**1 301 965**	**1 407 692**	**1 595 854**	**1 821 362**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 306	727	0	0
Finanskostnader		1 061 133	614 439	1 038 296	1 261 432
NETTO FINANSPOSTER		**-1 059 827**	**-613 712**	**-1 038 296**	**-1 261 432**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**242 139**	**793 981**	**557 558**	**559 930**
Overføringer og disponeringer		**242 139**	**793 981**	**0**	**0**

875 BL AS HIB Apart BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	27 287 463	27 287 463
Sum anleggsmidler		**27 287 463**	**27 287 463**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		4 600	148 318
Andre fordringer		39 145	36 292
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		361 968	607 353
Sum omløpsmidler		**405 714**	**791 963**
SUM EIENDELER		**27 693 176**	**28 079 426**

875 BL AS HIB Apart BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	99 000	99 000
Overkursfond	4	532 560	532 560
Sum innskutt egenkapital		**631 560**	**631 560**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	6 607 725	6 365 586
Sum opptjent egenkapital		**6 607 725**	**6 365 586**
Sum egenkapital	4	**7 239 285**	**6 997 146**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	20 410 084	21 023 232
Sum langsiktig gjeld:		**20 410 084**	**21 023 232**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		20 329	22 445
Annen kortsiktig gjeld		23 478	36 603
Sum kortsiktig gjeld		**43 807**	**59 048**
Sum gjeld:		**20 453 891**	**21 082 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 693 176**	**28 079 426**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Arild Wiederstrøm-Veidung
Styreleder

Stefan Mraz
Styremedlem

Frøydis Heie
Styremedlem

Karwan Kamal Sedeeq
Styremedlem

875 BL AS HIB Apart Orgnr.: 986004793 Utskriftsdato 13.03.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 875 BL AS HIB Apart 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**732 916**	**705 928**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**242 139**	**793 981**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-613 148**	**-766 993**
B. Årets endring i disponible midler	**-371 009**	**26 988**
C. Disponible midler	**361 906**	**732 916**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	**43 745**	**184 610**
Kontanter og bankinnskudd	**361 968**	**607 353**
Omløpsmidler	**405 714**	**791 963**
Kortsiktig gjeld	**-43 807**	**-59 048**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**361 906**	**732 916**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 787 463	500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 787 463	500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 787 463	500 000
Anskaffelsesår :	2003	2003
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1120 Bygningsmessige anlegg	27 287 463
Sum	**27 287 463**

Note 875 BL AS HIB Apart Orgnr.: 986004793 Utskriftsdato 13.03.2024

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	99 000	0	99 000
Annen egenkapital	6 365 586	242 139	6 607 725
Overkursfond	532 560	0	532 560
Sum egenkapital 31.12.	**6 997 146**	**242 139**	**7 239 285**

Overkursfond skyldes salg av selskapets leilighet andel 34 med tilhørende aksje nr. 193-198. som er gjennomført i 2015.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217473617**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	24 203 640
Lånesaldo 01.01:	21 023 232
Avdrag i perioden:	613 148
Lånesaldo 31.12:	**20 410 084**
Saldo 5 år frem i tid:	17 249 684

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	20 410 084	21 023 232
Sum	**20 410 084**	**21 023 232**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	178 080	178 080
3885 Diverse inntekter fri	46 105	0
Sum	**224 185**	**178 080**

Konto 3885 :Fordeling av felleskostnader, parkeringsoblat

Note 875 BL AS HIB Apart 2023

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	80 382	78 806
5400 Arbeidsgiveravgift	11 334	11 112
Sum	**91 716**	**89 918**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	47 611	41 723
6390 Andre driftskostnader	12 483	951
6610 Leie vaktmester	0	3 793
6617 Alarmer og brannvern	10 871	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	167 568	167 568
7710 Kostnader styrearbeid	0	2 750
7770 Betalingsgebyrer	1 863	1 845
7830 Tap på fordringer	156 093	0
Sum	**396 488**	**218 629**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	90 143	0
6690 Vedlikehold og diverse	251 071	39 485
Sum	**341 213**	**39 485**

Andre opplysninger

Oversikt finansinntekter/kostnader

	2023	2022	2021
Konto 3802 innkrevde finanskostnader	1 594 392	1 317 768	1 254 960
Konto 2230 avdrag	613 148	766 993	788 167
Konto 8151	1 061 133	614 439	456 070
Akk. underskudd fra oppstart hos Vestbo i 2011	- 116 018	-36 129	27 535

Note 875 BL AS HIB Apart Orgnr.: 986004793 Utskriftsdato 13.03.2024

Resultat og balanse med noter for BL AS HIB Apart.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BL AS HIB Apart

Styreleder	Arild Wiederstrøm-Veidung (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Karwan Kamal Sedeeq (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Stefan Mraz (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Frøydis Heie (sign.)	22.05.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	22.05.2024

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet HIB Apart

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligaksjeselskapet HIB Apart som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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 et rettvisende bilde av selskapets 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapets eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: GWPYE-Z4563-IHETBM-E26NN-IM0XOA-IAOAH

EY
Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 27. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: GWPYE-Z4563-WETBM-E28NN-M0XOA-IAOAH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankId:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-27 20:52:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GWPYE-Z4563-WETBM-E28NN-M0XOA-IAOAH

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

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

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

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

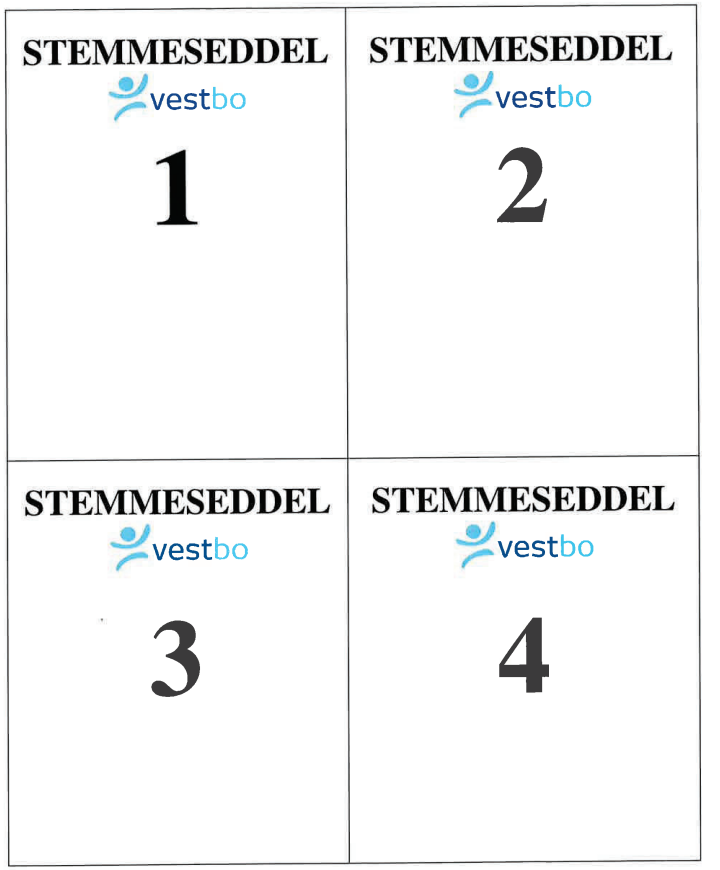
Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur



Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024

Mandag 12.06.2023 KL:18.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Hib Apart, etter innkalling datert 03.06.2024

Møtet ble avholdt i Lars Hilles gate 30, 5008 Bergen

Dagsorden

1. **Konstituering**
   a. Status fremmøte.
   Tilstede var :Arild Wiederstrøm-Veidung, Karwan Kamal Sedeeq, Stefan Mraz, Maria Ervum, Iren ingesund, Arve Samnøy.

   b. Godkjenning av innkalling, dagsorden og fullmakter.

   Godkjent innkalling og dagsorden. OK. 1 fullmakter Frøydis Heie.

   c. Valg av møteleder.

   Arild Wiederstrøm-Veidung

   d. Valg av referent og eventuelt tellekorps.

   Arild Wiederstrøm-Veidung. Ingen tellekorps nødvendig. Ok

   e. Valg av 1 person som protokollvitne sammen med møteleder.

   Signering av Protokoll: Stefan Mraz.

2. **Årsrapport 2023.**
   OK, gejnnomgått.

3. **Regnskap 2023/Revisjonsberetning**
   OK godkjent

   Vedtak: årsrapporten er gjennomgått og godkjent.

4. **Godtgjørelse til styret**
   Det foreslås en økning på 2 % ihht regulering.

   Styre foretar selv innbyrdes fordeling.

   Vedtak: Godkjent.

5. **Valg**

   Valg av styreleder for 2 år:
   Forslag til Styreleder er Arve Samnøy (Ny)

   Godkjent valgt.

   Valg av styremedlem for 2 år:
   Forslag til styremedlem er Arild Wiederstrøm-Veidung

   Godkjent valgt.

   Valg av vara styremedlem for 1 år.
   Forslag til varamedlem er Frøydis Heie

   Godkjent valgt.

6. **Innkomne saker**
   Ingen innkomne saker.

Arild Wiederstrøm-Veidung

Stefan Mraz

Bergen, 12.06.2024

Fullmakt

Andelseier Frøydis Heie (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: 402

gir herved Arild Wiedenstam-Veiding (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

Hillkant Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den 12/06-24

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted 12/06-24 Dato Bergen

signatur

Vedtekter

for Boligaksjeselskapet HiB Apart.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Boligaksjeselskapet HiB Apart er et aksjeselskap som har til formål å gi aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og firma

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

(2) Selskapets firma er Boligaksjeselskapet HiB Apart.

2. Aksjer og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er NOK 102 000 fordelt på 200 aksjer a NOK 500.

(2) Bare aksjonærer i selskapet og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i selskapet. Ingen fysiske personer kan eie aksjer som gir borett til mer enn en bolig.

(3) I tillegg kan boligaksjeselskapet HiB Apart eie inntil 10 % av aksjene i boligaksjeselskapet.

2-2 Sameie i aksjeposten

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en aksjepost som gir borett til en bolig.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksjepost, 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.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere med en eller flere erververe for betaling av felleskostnad til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjeposten.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett ved overdragelse av aksjer i selskapet.

4. Boretten og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksjepost gir enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealet 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 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruke ri boligen. Godkjenningen kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeierne kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeierne 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 årene. Aksjeeierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenningen 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 søknad 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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Fysiske aksjeeiere plikter å holde selskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridiske andelseiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra selskapet.

5. Vedlikehold

5-1Aksjeeiernes 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, ustyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilator, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier. Vedlikehold omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom ikke stoppekran montert gjelder ansvaret frem til hovedstammen. Andelseier har også ansvar for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren og inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige ledninger og trekkrør. Våtrom og lekkasjer må brukes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig 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, gulvebelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverker, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuell sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Aksjeeieren skal holde bolig fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.

(6) Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jf også 2-4.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedelikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt pliktene ikke ligger på aksjeeierne. 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 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner, eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
(5) Aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjeeiers 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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjeposten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjeposten solgt.

6-3 Fravikelse

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 kapitel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måned skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnader etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåte.

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

7-2Selskapets pantsikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som består av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med minimum 1 varamedlem.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjeposter til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamling skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og 1 av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres med loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamling om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i selskapet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i selskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter ververts avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven

11-1 Vedtektsendringer

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som aksjeeieren gratis utfører for selskapets eiendom eller tilknytning til tiltaket som har sammenhegn med aksjeeiernes bointeresse. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av uteareal, fellesrom og lignende
b. Vedlikehold av samme anlegg
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak

Selskapets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.
Aksjeeiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Selskapets styre fastsetter regler for parkering innenfor selskapets eiendom. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til reguleringen.
Motorkjøretøy som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes på beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Aksjeeier plikter nøye å følge de regler som er fastsatt fra styret for parkering av motorkjøretøy på selskapets område. Brudd på disse reglene av aksjeeier eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensregler for øvrig.

Bergen,
03.juni 2010

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 32-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnsons gate 28 B 5059 BERGEN

Betegnelse: Gnr 162, bnr 550, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no