



Torborg Nedreaas' gate 20

— Velkommen til

Torborg Nedreaas' gate 20



Dokken



Lekker sentrumsleilighet i klassisk bygård. Heis og takterrasse! Ikke forkjøpsrett/dok.avgift. Mye inkl. i felleskostn.

Prisantydning	2 690 000,-
Fellesgjeld	191 337,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	2 895 530,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 917,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1951
Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Delikat og sjarmerende 2-roms i ettertraktet bygg - et av få bygg i området med takterrasse. Bo i hjertet av Bergen sentrum, og nyt gangavstand til "alt" du skulle behøve, et yrende byliv og 4 min gange til 35 busslinjer!
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Mulig å flytte kjøkken i stuen for 2 sov
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning samt varmekabler i stue og bad
- Mye inkl. i felleskostnader, bla. internett, kommunale avgifter mm.
- Tilgang til felles takterrasse med fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Etablert, vakkert boligområde i stor, positiv vekst - Bergens nye bydel
- Veldrevet lag med godt naboskap
- 4 min gange til busstopp med 35 linjer
- Gangavstand til BI, UiB mm

Arealer og innhold

BRA-i:

61 kvm

Beskrivelse

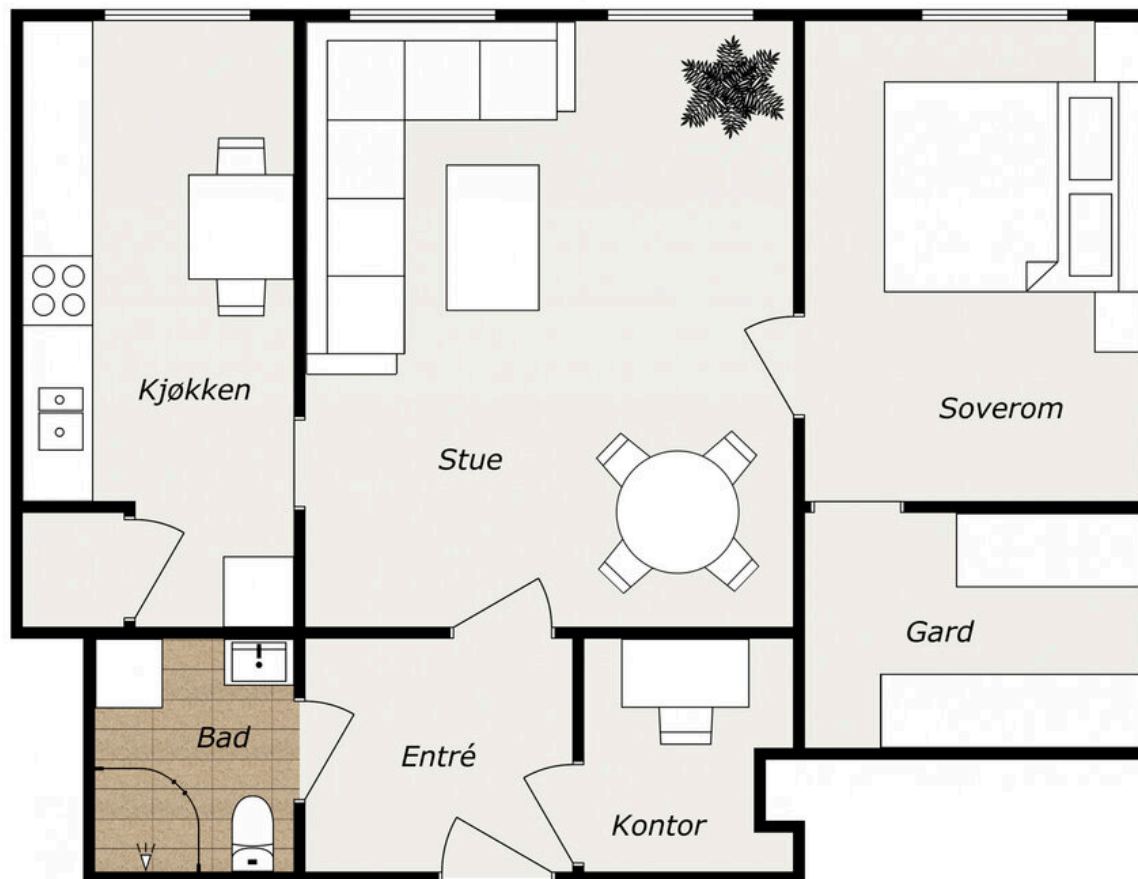
1. etasje:

Totalt BRA:

61 kvm

BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, kontor og bad.
Total BRA: 61 kvm.

Torborg Nedreaas' gate 20

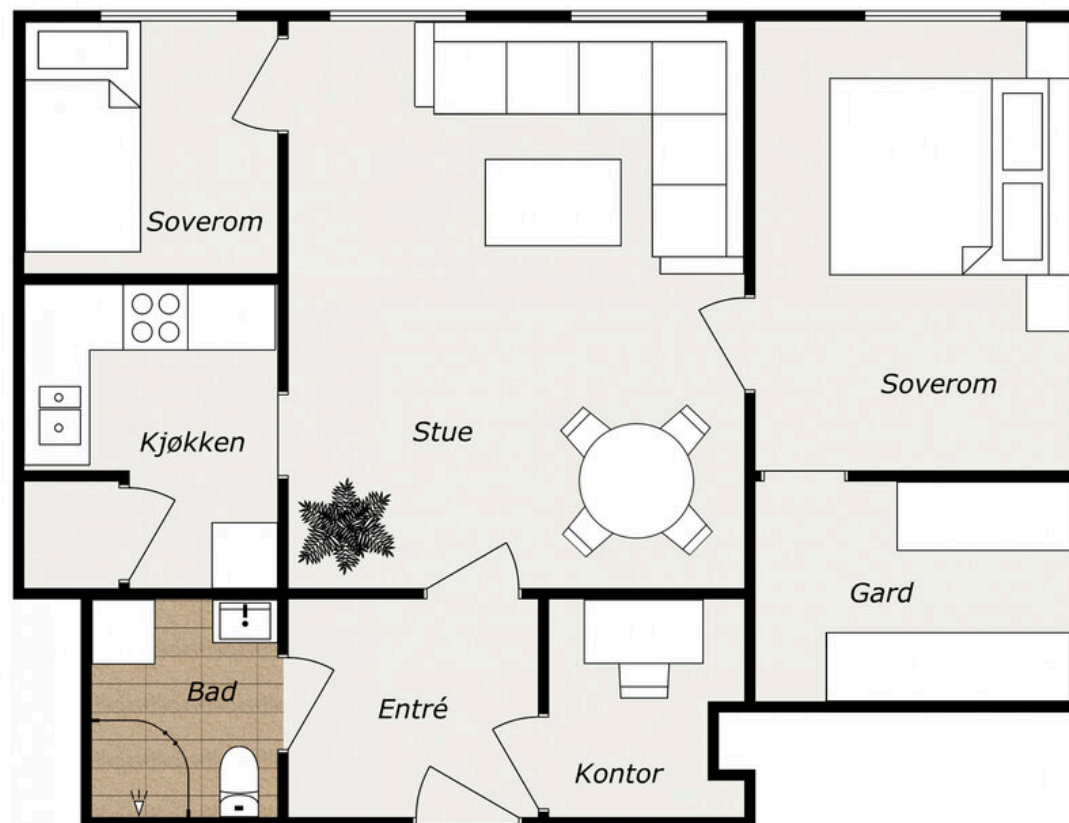


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Alternativ planløsning ved behov for
2 soverom

Torborg Nedreaas' gate 20 Alternativ løsning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.























Miele

WASCHMASCHINE

W 1012

















Informasjon

Torborg Nedreaas' gate 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

32-0031/25

Boligtype

Aksjeleilighet

Selger

Sindre Rudi

Kjøpesum og omkostninger

2 690 000,- (Prisantydning)

191 337,- (Andel av fellesgjeld)

2 881 337,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)

10 043,- (Transportgebyr aksje)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

2 895 530,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

2 904 830,- (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

1951

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 61 kvm

Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, kontor og bad.

Total BRA: 61 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én bod på aksjelagets fellesareal. Denne er ikke oppmålt.

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:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Soneparkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Sentralvarmeanlegget ble modernisert i 2021, hvor all infrastruktur ble skiftet, inkl. rør og radiatorer. El-kjelene i nr 18 og 20 er koblet sammen for å sikre varmtvann selv om det skulle oppstå problemer med én kjel. Elektronisk/automatisk avlesning av forbruk. Arna og Åsane rørleggerservice sto for arbeidet.

Utbedring av ventilasjonsanlegg, aggregater og takvifter v/ Fana Blikk i 2024 sikrer godt inn klima i leiligheten.

Inngangsdør til leiligheten blir byttet i februar/mars 2025. De nye dørene vil ha vesentlig bedre brannsikkerhet, lyd- og lysegenskaper enn de gamle. Det blir tilsvarende utseende som dagens dører, men inkludert brannklasse B30, lydreduksjon Rw 38dB, og røyktetthet klasse Sa & S200.

Diverse overflate-oppussing i leiligheten i 2021.

Varmekabler i stue ble installert i 2018/2019.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, faglært. Bergen og Arna rørservice totalrenoverte radiatorsystemet i 2021.

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

- Ja. Fana blikk moderniserte ventilasjonsanlegget i 2024. Sentralfyr ble også modernisert i sammenheng med renovering av radiatoranlegg. Det er én kjel per bygg, men de to er koblet sammen, så det er redundans og driftsikkert.

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

- Ja, faglært. Avtale med Os Bygg for bytte av inngangsdør til leiligheten. Planlagt utført sent feb/tidlig mars 2025. (Info fra 14. Jan)

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

- Ja. Noe skjevhet i stuegulv i flg takstrapport.

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

- Ja. Taktsrapport fra april 2023 - Kristoffer Sæle.

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. Takstrapport 2023, og denne takstrapporten blir oppdatert før salg i 2025.

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

- Ja. Visjon om Dokken 2050.

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

- Ja. Styret undersøker fornying av avløpsrør med OBOS prosjekt. Metode og tidspunkt er ennå uavklart, men jeg har fått indikert oppstart sent 2025/tidlig 2026 fra styreleder på tlf-samtale. Ved fornying av avløpsrør vil badet rives og deretter totalrenoveres, slik at badet blir nyoppusset.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Koe Konsulting AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur av murkonstruksjoner.
- Yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.
- Etasjeskille av antatt betong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn.

Følgende tilstandsgrad 2:

- Vinduer.
- Overflater innvendig.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Ventilasjon.
- Elektrisk anlegg.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap 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.

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 - grønn

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 og i stue
- Radiatorovn
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 141 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 917,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, vaktmester samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Ventilasjon A-konto kr 250,-
- Fiberbredbånd kr 318,-
- Felleskostnader kr 4 349,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke ifm. prosjektet med fornying av bad og avløpssystem - hvor mye er pt. visst. Styreleder opplyser videre at Telenor har varslet en prisøkning på kr 30,- for internett, og det må derfor påregnes at denne posten kan øke.

Andre utgifter

Faste kostnader som påløper er standard innboforsikring og strømforbruk.

Selger opplyser om at radiatorforbruk og varmtvann faktureres direkte fra Lyse Termo, og ligger på rundt kr 300,- pr. mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 662 500,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 650 000,- 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

Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber i boligen. TV kan bestilles separat hos Telenor og betales direkte av eier.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Bredalsgården AS består av 113 leiligheter.

Aksjelaget har to felles takterrasser med fantastisk utsikt.

Felles vaskeri, tørkerom, beboerverksted og sykkelboder.

Aksjelaget har en egen vaktmesterguppe som består av beboere, samt et eget hagelag som ordner blomster etc. i fellesarealer og bakgård.

Selger opplyser om at det er planlagt oppussing av første og andre etasje. Her er det noe slitasje på overflater, og det har blitt informert i styreportalen om planlagt oppgradering av lyskilder, maling av overflater og vedlikehold av gulv.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 191 337,- pr. 27.01.2025

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr 24 419 560,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

OBOS

Annuitetslån

Rentesats: 6,09%, flytende

Restsaldo: kr 3 365 957,-

Andel av saldo: kr 26 374,-

Innfrielsesdato: 28.02.2054

OBOS

Annuitetslån

Rentesats: 6,09%, flytende

Restsaldo: kr 21 053 603,-

Andel av saldo: kr 164 964,-

Innfrielsesdato: 28.02.2049

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et overskudd på kr 292 131,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Det arrangeres felles dugnad to ganger årlig.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring

Tryk forsikring

Polisenr. 6596270

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 504 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for aksjelaget.

Tomten er fellesareal, noe som 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 alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Torborg Nedreaas' gate 20 har en svært sentral beliggenhet på Dokken med gangavstand til sentrumskjernen, flere utdanningsinstitusjoner og omtrent alt av service- og fasilitetstilbud man skulle ha behov for i hverdagen. Her har du muligheten til å sikre deg en drømmeleilighet av de sjeldne midt i hjertet av Bergen!

Om området:

Bergen sentrum er selve hjertet av Vestlandets hovedstad, og er kjent for sin unike kombinasjon av historisk sjarm og moderne byliv. I Bergen sentrum finner vi flere høydepunkter som bryggen, fisketorget og fløibanen. Bergen sentrum er også

preget av sitt maritime preg, med båter og cruiseskip som stadig ankommer havnen.

Dokken og Jekteviken er i dag et stort havneområde. Godshavnen skal flyttes ut av Bergen sentrum, og det vil da bli frigjort et stort areal til byutviklingsformål sentralt i byen. Dokken og Jekteviken skal transformeres til en ny og attraktiv bydel med en blanding av bolig, næring, kultur og rekreasjon med tilgang til sjøen.

Servicetilbud:

Bare noen få minutters gange unna finner du Bunnpris i den ene retningen, og Kiwi i den andre som nærmeste dagligvarebutikk. Nærbutikken Spilde ligger også kort gange fra leiligheten, og både Bunnpris og Spilde holder søndagsåpent. Med sine mange tilbud innen shopping, matopplevelser, helse og transport, har Bergen sentrum noe for alle. For shoppingentusiaster finnes alt fra store kjøpesenter som Galleriet og Xhibition til små nisjebutikker som tilbyr unike, lokale produkter. Torgallmenningen, med sitt yrende liv, er et naturlig utgangspunkt for enhver handletur, mens Bryggen byr på en mer historisk atmosfære med kunsthåndverk og tradisjonelle varer. Mat og drikke er en sentral del av opplevelsen i Bergen sentrum. Her finnes alt fra Michelin-restauranter og trendy kafeer til Fisketorget, som er kjent for sin ferske sjømat og lokale spesialiteter. Helse- og velværetjenester er lett tilgjengelig, med mange apoteker, legekontor, tannleger og treningsentre.

Tur og treningsmuligheter:

For den treningsslade er beliggenheten ypperlig, med bare få minutters gange til blant annet SATS Nygård og Trene Sammen. Foretrekker du å ta treningsøkten utendørs? En av de mest populære turene er opp Fløyen - herfra kan du nyte panoramautsikt over byen og velge en rekke merkede stier som passer for både

korte og lengre turer. For de enda mer eventyrlystne er Byfjellene rundt Bergen sentrum et naturlig valg. Ulriken, byens høyeste fjell, kan nås til fots eller med Ulriksbanen, og byr på en opplevelse med spektakulære utsiktspunkter. En tur langs bryggen lar deg dykke inn i byens hanseatiske historie, mens en rundtur rundt Lille Lungegårdsvann gir en avslappende pause midt i byens livlige puls. Nygårdsparken, med sine vakre grøntområder, er perfekt for en rolig rusletur eller piknik.

Kollektivtransport:

Leiligheten kunne ikke hatt en mer sentral beliggenhet når det kommer til kollektivtransport. Noen få meter unna leiligheten finner du Møhlenpris busstopp - et av de større knutepunktene i Bergen. Her går det hyppige avganger som tar deg i alle retninger. I tillegg er det kort gangavstand til nærmeste bybanestopp på Florida, som tar deg i retning sentrum eller mot Flesland. Den sentrale beliggenheten gjør at man også har gangavstand til Bergen busstasjon og togstasjonen.

Skoler og barnehager:

Bergen sentrum tilbyr et mangfold av skoler, barnehager og idrettsanlegg som gir barn og unge tilgang til et variert utdannings- og fritidstilbud. For de yngste har vi barnehager som Jekteviken- og Klosteret barnehage. Av grunnskoler har vi for eksempel Nordnes skole og Møhlenpris oppveksttun skole. Av ungdomsskoler har vi for eksempel Danielsen ungdomsskole og Rothaugen skole. Det finnes en rekke videregående skoler i området som for eksempel Amalie Skram videregående skole. Når det gjelder idrett, har Bergen sentrum et variert tilbud som dekker både individuelle og lagbaserte aktiviteter.

Universitet:

Fra boligen er det kort gangavstand til Universitetet i Bergen, BI og Det juridiske

fakultet. Videre er det kort vei til byens øvrige studieinstitusjoner.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?

- Jeg kommer til å savne den sentrale beliggenheten. Det er kort vei til alt, men det er langt nok unna utesteder slik at man slipper støy på nattetid. Jeg kommer også til å savne takterrassen, den generøse takhøyden, walk-in og det romslige kjøkkenet.

Hva er dine favoritter i nabolaget?

- Det har kommet en del fine restauranter og kaféer i området de senere årene. Trattoria del Napoli på Nøstet - beste pizzaen i byen, Kolonialen bar på Sydnnes, Le Cafe pomme – fransk bistro, området ved Dragefjellet (og Dragefjellet minifestival i august). Ellers er det kort vei til USF verftet for konserter etc. og universitetshagen (botanisk hage) er kun et steinkast unna. Du har også Løvstakken og Fløyen relativt lett tilgjengelig.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?

- Busstoppet på Møhlenpris er det nærmeste, og ligger kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her går totalt 35 ulike linjer og man har dermed de fleste bussforbindelser man trenger. Alternativt er det rett i underkant av 15 minutters gange til bybanestoppet i Byparken.

Hvordan er nabolaget?

- Det er et veldig trivelig nabolag og fine folk! Med årene har jeg faktisk fått mer og mer Grünerløkka-vibber oppe på Sydnneshaugen og mot Nøstet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.06.1951. Denne gjelder en 7-etasjes betongbygning.

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 foreligger også ferdigattest for:

- Innredning av forretningslokale med lagerrom datert 21.08.1951.
- Utskifting av oljebrenner datert 17.11.1970.
- Dør/vindusendringer datert 06.07.1981.
- Bruksendring butikk til bolig datert 02.12.1996.
- Bruksendring bolig datert 01.11.2004.
- Bruksendring kontor/forretning/lager datert 15.02.2005.
- Installering tekniske rom/anlegg datert 28.02.2006.
- Reparasjon av varmeledninger til radiatorer datert 31.08.2022.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

- Deler av stuen er opprinnelig byggemeldt som entré. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Kontor er opprinnelig byggemeldt som bod jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke

bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat 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 stikkledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Jekteviken, Dokken, lekeplass datert, 13.03.1954, regulert til bebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:

- PlanID: 71350000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 3 mfl., Dokken, nybygg Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet - berøringsgrad 0,2%. Saksnr.: 202311228. Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet, skal samlokaliseres i et nytt bygg på Dokken. Området er i dag brukt til havne- og lagervirksomhet. I tråd med arealstrategien for Dokken er Havnelageret planlagt for allmennyttig formål og utredes som del av planprogram og reguleringsplan for Havforskningsinstituttet/Fiskeridirektoratet. Akvariet i Bergen ønsker å være samlokalisert med Havforskningsinstituttet/Fiskeridirektoratet på Dokken, og har signalisert til Bergen kommune at de ønsker å etablere et nytt Verdenshavsenter i dagens Havnelager. Bystyret har tidligere gitt positive signaler om å vurdere arealer til Akvariet på Dokken. Utredning av mulig fremtidig bruk av Havnelageret som Verdenshavsenteret inngår på bakgrunn av dette som en del av planarbeidet. De planlagte tiltakene utløser krav til konsekvensutredning. Dette

planprogrammet er felles for nybygg for

Havforskningsinstituttet/Fiskeridirektoratet og for ny bruk av Havnelageret.

- PlanID: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør - berøringsgrad 0,2%. Saksnr.: 202312694. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbare av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp.

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kulturmiljø - historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 21,7%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 22,4%

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 kommuneplanen er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- PlanID: 64090000 - kommuneplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest - berøringsgrad 12,5%. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 70100000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 364 mfl., HF-fakultetet. Saksnr.: 202220612. Hovedintensjonen med detaljreguleringsplanen for HF-fakultetet (Det humanistiske fakultet) ved Universitetet i Bergen (UiB) er å legge til rette for en utvikling av fakultetet som en forskningsklynge. Et sted der studenter og personale vil trives og sørge for å i fellesskap utvikle et levende og innovativt kompetansemiljø. Mer aktivitet og mer liv i eksisterende og ny bygningsmasse vil i tillegg sørge for å gjøre området tryggere og triveligere. UiB har et overordnet mål om å ikke tilby bilparkering for sine ansatte og studenter som et tiltak for å få ned klimaavtrykket i samfunnet som en helhet. Dette målet om et klimanøytralt UiB i 2030 muliggjør at et etablerert parkeringshus av nyere dato kan rives. Det vil gi plass til universitetets spesialsamling (magasin) for noen av UiBs kjerneoppgaver som er å ta vare på vårt samfunns historisk materiell av ulik type. UiB fjerner 120 parkeringsplasser med sitt planforslag. For sykkel legges KPA18 til grunn. Over spesialsamlingen i magasinet planlegges det for nye undervisningslokaler, kantine og kontorarbeidsplasser i tillegg til et godt uteareal i Vinjes gate med gate- og nabolagspark. Tilgjengelige byrom med ulike aktivitet i dag skal ivaretas og tas hensyn til, enten det gjelder barns lek og buekorps sin egen aktivitet. Planforslaget inneholder ulike reguleringsformål som ulike undervisningsbygg, boligbebyggelse (som blir regulert med dagens status), lekeplass, torg, samferdselsanlegg m.m.

- PlanID: 66510000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 226 mfl., Jekteviksbakken, Bergen moské. Saksnr.: 202220594. Reguleringsplanen er utarbeidet for Bergen Moské av Multiconsult Norge AS. Fra april 2020 har En til en arkitekter AS utarbeidet supplerende volumstudier til et nytt moskébygg som en del av planprosessen. Planens intensjon er å utvide Bergen Moské sine arealer. Moskeen er i dag plassert i en verneverdig villa som skal bevares og som ikke kan endres eller påbygges. Utvidelsen av moskeen løses gjennom et nytt bygg innenfor eiendommen. Bygget skal plasseres i den sørlige delen av planområdet på og under nivået til dagens grøntområde. En del av bygget skal plasseres under bakken. Bygget skal ha grønt tak som skal være en del av et parkareal som fortsatt skal være offentlig

tilgjengelig for nabolaget. Nytt bygg skal tilpasses bebyggelsesstrukturen i området, herunder naboblokkbebyggelse langs Torborg Nedreaas' gate og Dokken. Arealet til et nytt moskébygg dekker, sammen med arealet i dagens moské/villaen, dagens arealbehov for Bergen moské.

Det opplyses om at området er i stor endring og det er planlagt en stor og omfattende ombygging av Dokken i årene fremover. Det må derfor forventes nybygg i området fremover.

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.

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 én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser at aksjelaget har startet avløpsprosjekt der tilbudsinnhenting av relining (strømpetrekking) og utskifting inngår. Sistenevnte alternativ innebærer at alle i aksjelaget må få nye bad. Kostnadsbildet avhenger av hvilket alternativ som blir vedtatt, og det foreligger pt. ikke et nøyaktig kostnadsbilde for de to alternativene. Prosjektet vil bli lånefinansiert, og kjøper må derfor belage seg på en økning i både fellesgjeld og felleskostnader som følge av arbeidet. Aksjelaget vil sammen med OBOS Prosjekt AS innhente tilbud, og det blir en grundig prosess fremover med informasjonsmøter og trolig beslutning ved generalforsamling i løpet av året. Styret undersøker også mulighetene for å søke om støtte fra Enova, Bergen kommune o.l. for støtte til finansiering av arbeidet. Styreleder opplyser videre at aksjelaget også er i gang med kartlegging av tilstanden på vinduer, balkongdører og balkonger. Dette for at aksjelaget skal få vite hva som eventuelt må gjøres på kort- og lengre sikt.

Ved kjøp av aksjeleilighet må kjøper selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

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 budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 deknings salg 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: 2,10% av salgssum – estimert til kr. 54 600,-

Grunnpakke kr. 14 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, digital målrettet markedsføring kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 658,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 848,- 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 18. mars 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Torborg Nedreaas' gate 20

Tilstandsrapport

Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 231



Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 13739-2020

Referansenummer: NG1738

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING



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.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



KOE
KONSULTING

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 (spiknedstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spiknedstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekstene, 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-i-Verdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

2-roms leilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1951.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse:

Entré (4,6 kvm):
Laminat på gulv, kalkmaling på vegger og slett malt himling.

Kontor (2,7 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (2,7 kvm):

Badet er helfliset og har malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjhjørne, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Stue (20,7 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (16,2 kvm):

Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Kjøkken (11,7 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Fliser over benkeplate. Opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Pladetopp.
- Villavent ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Følgende rom er p-rom:

- Entre, kontor, bad, stue, soverom og kjøkken.

Følgende rom er s-rom:

- Ingen s-rom (se merknad).

Oppvarming:

- Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme.
- Varmekabler på bad.
- Radiatorovner.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast/støpejern.
- Sikringskap med automatsikringer.
- Jordfeilbryter på 25 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Vinduer.
- Overflater.
- Bad
- Overflater vegger og himling.
- Overflater gulv.
- Sluk, membran og tettesjikt.
- Ventilasjon.
- Overflater og innredning - kjøkken.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Ventilasjon.
- Elektrisk anlegg.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

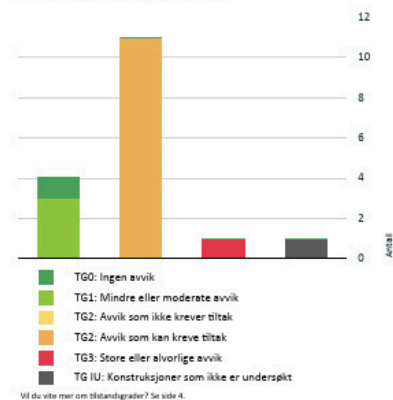
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

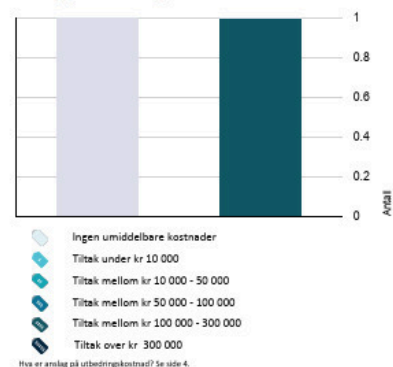
Kontor er opprinnelig bod, endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellessareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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



Sammendrag av boligens tilstand

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har gjennomgående enkel/normal standard på overflater og inventar. Byggteknisk eldre standard.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal brukslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

10.2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
1-lags innvendig glass for ekstra lydisolering.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av høy alder og har en del slitasje. Flere av vinduene har også nedsatt åpne/lukke funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/justering av vinduer må påregnes.

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. utskifting.

10.1 Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNVEDIG

10.2 Overflater

Entré (4,6 kvm):

Laminat på gulv, kalkmaling på vegger og slett malt himling.

Kontor (2,7 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (20,7 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (16,2 kvm):

Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir registrert en del knirk/svikt i laminat.

Enkelte overflater er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille/gulv mot grunn av antatt betong.

Store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen. Spesielt lokalt.

Viktig å merke seg at bjelkeleg/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 2,7 kvm.

Badet er helfliset og har malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Duschjærne, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Alder er ikke kjent, men badet anses å være over 20 år gammelt.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSURDERING

Badet bærer preg av alder, ufagmessigheter og har en del slitasje.

Oppussing av bad må vurderes.

Vurderes som helhet til TG 2.

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riss/sprekker samt misfarging i fuger.
- U-fagmessig flisarbeid.
- Flisbelagte på eldre overflater.
- Stedvis noe krakkelering i maling i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike avvik kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt lite/ingen fall til sluk.

Tilstandsrapport

- 15 - 18 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjzone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bøim (hulrom) under enkelte fliser.
Fall er ikke iht. Krav og generelt lite.
Tett dusjhjørne, lekkasjevann vil ikke nå sluk.
Riss/sprekker i fuger samt saltutslag.
Flisbelagte på eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike avvik kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

1. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av antatt støpejern.
Synlig membran smurt ned i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er plassert dypt i betongen. Løsningen som i dag er valgt i sluk gir stor fare for utettheter og fremstår som u-fagmessig.

Membran/tettesjikt er forværring av høy alder iht. Normal/anbefalt levetid. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, dette bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft til badet er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft må etableres for bedre gjennomtrekk.

1. ETASJE > BAD

10.4 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Fuktsatte våtsoner vender mot nabo, hulltaking med fuktmålinger kan dermed ikke utføres fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Areal: 11,7 kvm.

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Fliser over benkeplate. Opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Villavent ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk/svikt i laminat.

Fuktskade i benkeplate.

Noe løst listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes om avvikene skal lukkes.

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran i fellesarealer.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

10.2 Avløpsrør

Avløpsrør av pløst/støpejern inne i leiligheten.

Støkeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

10.2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset/lite tiluft under enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør være min 10 mm spalte under alle dører for god gjennomtrekk.

Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme.

- Varmekabler på bad.

- Radiatorovner.

10.2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegg 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.

Sikringskap er plassert i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.

Jordfeilbryter på 25 ampere.

Kurser:

20 ampere 1 stk.

13 ampere 2 stk.

10 ampere 1 stk.

Avvik:

Leiligheten har i all hovedsak ett eldre/forenklet el-anlegg. Det foreligger heller ikke samsvarserklæring på hele el-anlegget. Det blir derfor anbefalt el-kontroll.

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.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jernfôr eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskøp

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskøp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

10. 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

Vurdering av el-anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell beføring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el-anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovennevnte forhold.

10.9 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 bygningsakkryndig har kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

2. Er det mangler på røykvarstør i boligen iht. forskriftskrav på spåknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

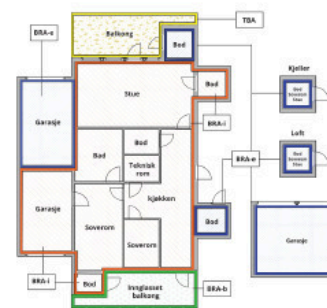
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Areal innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal av alle rom utenfor boenhet(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhet(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 måling og bruk av rommene. Ikke enrettet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	--



Areal 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 bygningkonstruksjoner 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 bygningsakkryndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkryndige 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 skinnad 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak og sikring, 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.

Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 231
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61			61	
SUM	61				
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Kontor		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 4,6 kvm.
- Kontor: 2,7 kvm.
- Bad: 2,7 kvm.
- Stue: 20,7 kvm.
- Soverom: 16,2 kvm.
- Kjøkken: 11,7 kvm.

Merknad:

Kontor er opprinnelig bod, endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kontor er opprinnelig bod, endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Brannceller

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

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggeforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling. Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet radiatorer i regi av aksjelaget. Ja Nei
Utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller takhøyde? Ja Nei

Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 231
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Sindre Rudi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	231	0	0	2506.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torborg Nedreaas' gate 20

Hjemmelshaver
Bredalsgården AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	10.02.2025		Ingen		Nei
Egenerklæring	10.02.2025	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Eier	10.02.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Infoland.no	10.02.2025	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	10.02.2025	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.04.2023	
2	12.02.2025	
3	27.02.2025	
4	06.03.2025	



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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.
- Tilbehold eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssekknydtes 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. Strataltak 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 Rapportensammendrag 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 feltskade. 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 funksjonsvikt 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 brukeren 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.

PREISISERINGER

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

i) Bed, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeshøyder/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), demoneres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssekknydtes kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers skjøp. 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 døgens bruk.

• Bygningssekknyddig 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. Bygningssekknyddig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssekknyddig 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 sne 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 brunevner og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av uttørrak 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakkenforliggende 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 slitasjegråd: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på et 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2021 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendus.no/NG1738>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Rudi, Sindre	9578-5990-4-3686493	2025-01-28 10:00:54
--------------	---------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
28. jan. 2025
Oppdragsnummer
32-0031/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN	Meglerfirma Nordvik Bergen Vest
Selgere Sindre Rudi	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. november 2020	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 Polisnummer: 6596270 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen og Arna rørservice totalrenoverte radiatorsystemet i 2021

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?

Ja

Beskriv: Fana blikk moderniserte ventilasjonsanlegget i 2024. Sentralfyr ble også modernisert i sammenheng med renovering av radiatoranlegg. Det er én kjel per bygg, men de to er koblet sammen, så det er redundans og driftsikkert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avtale med Os Bygg for bytte av inngangsdør til leiligheten. Planlagt utført sent feb / tidlig mars 2025. (Info fra 14. Jan)

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i stuegulv i fig takstrapport

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.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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: Takstrapport fra april 2023 - Kristoffer Sæle

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? Takstrapport 2023, og denne takstrappen blir oppdatert for salg i 2025

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Visjon om Dokken 2050

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?

Ja

Beskriv: Styret undersøker fornying av avløpsrør med OBOS prosjekt. Metode og tidspunkt er ennå uavklart, men jeg har fått indikert oppstart sent 2025 / tidlig 2026 fra styreleder på tlf-samtale. Ved fornying av avløpsrør vil badet rives og deretter totalrenoveres, slik at badet blir nyoppusset.

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 du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: [Storebrand.no/boligselgerforsikring](https://www.storebrand.no/boligselgerforsikring)

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 32-0031/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Rudi, Sindre **2025-01-28**

Identifikasjon

 Rudi, Sindre

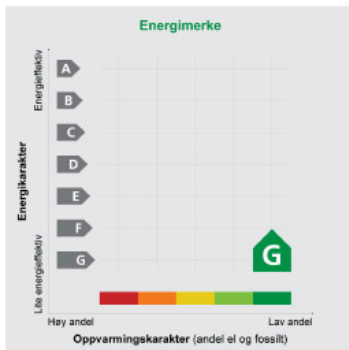


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Torborg Nedreaas gate 20
Postnr	5006
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	00055 / 60
Gnr.	164
Bnr.	231
Selsjónsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1189093
Dato	08.10.2020



Inneleidt av Helene Mork-Knudsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Måttikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemaal i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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 innneklima 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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	Ø2
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilkuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Torborg Nedreaas gate 20

Postnr/Sted: 5008 Bergen

Leilighetsnummer: 60

Bolignr: H0101

Dato: 08.10.2020 21:41:43

Energimerkenummer: A2020-1189093

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Helene Mork-Knudsen

Gnr: 164

Bnr: 231

Seksjonsnr:

Festennr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spårelugg 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 på varmeanlegg**Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørett, rørhend, ventiler, pumpehus etc som er isolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør aviser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Torborg Nedreaas' gate 20

Nabolaget Dokken - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	23 min 🚶 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Bergen Private Gymnas	18 min 🚶
Metis privatistiskole 410 elever	19 min 🚶 1.3 km

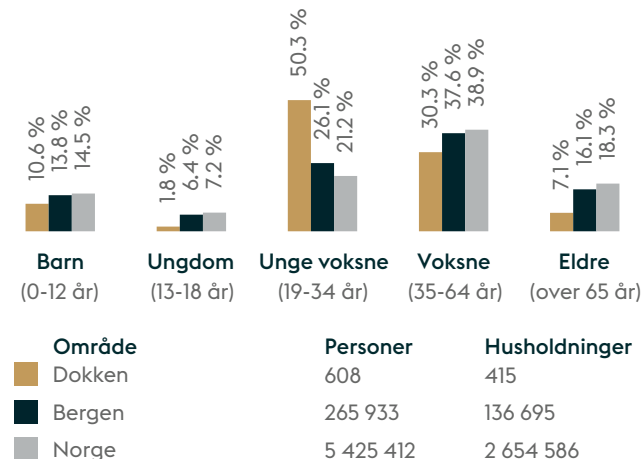
Offentlig transport

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Byparken Linje 1, 2	15 min 🚶 1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚶 1.3 km
Bergen Flesland	17 min 🚗

Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	6 min 🚶 0.4 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 🚶 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	10 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

⊕ Studentsenterets idrettshall	7 min	♣
⊕ Møhlenpris idretts plass	11 min	♣
♣ MOVA Nøstet	10 min	♣
♣ Sammen Vektortorget	11 min	♣

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100



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

Forretningsfører

Vedtekter

År	Endring	År	Endring	År	Endring
2006	1	2007	1	2008	1
2009	1	2010	1	2011	1
2012	1	2013	1	2014	1
2015	1	2016	1	2017	1
2018	1	2019	1	2020	1
2021	1	2022	1	2023	1
2024	1				

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til A bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn til boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Bygningsmessige endringer i leiligheten kan kun foretas etter skriftlig tillatelse fra styret. Det må fremlegges skriftlig søknad med tegning og/eller beskrivelse i god tid før endringer påbegynnes.
- (6) Eventuell ombygging til hybler eller hybelleiligheter i den enkelte leilighet kan kun tillates etter skriftlig søknad til styret. Ombyggingen må ikke strider mot gjeldende kommuneplan for Bergen sentrum eller offentlige vedtekter vedr. oppdeling av boliger i bydelene Møhlenpris, Nygårdshøyden og Engen.
- (7) Styret fører tilsyn med arbeidet som nevnt i post (5) og (6), og skal ha tilkomst til leiligheten for ettersyn og kontroll. Aksjeeier skal varsles og ha anledning til A være tilstede.
- (8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating / fremleie

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a) aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to Arene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre Ar.
 - b) aksjeeieren er en juridisk person
 - c) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6 Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Selskapets pantessikkerhet

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styret har ansvar for å fastsette endring i felleskostnadene etter vurdering av konsumprisindeks og selskapets behov for inntekter.
- 3) Styret kan ansette (og si opp) forretningsfører, regnskapsfører eller andre til A bistå med den daglige driften.
- 4) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- 5) Styreleder eller den som gis fullmakt skal føre protokoll (referat) over styresaker og denne skal undertegnes av minst to av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjons og fullmakt

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

8 Generalforsamlingen**8-1 Myndighet**

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

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- 3) Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen.
- 4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**9-1 Inhabilitet**

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10 Ikrafttredelse, vedtektsendring, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning.**10-1 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtektsendring.**

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6208
AS Bredalsgården

Velkommen til generalforsamling i AS Bredalsgården

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

Dato for generalforsamlingen:

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Bredalsgården

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Siv Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6208 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastssettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

Sak 6

Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Utskifting av vindaue og ansvar

Forslag fremmet av:

Njord Vegard Svendsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vinduer

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fargevalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Valg av alternativ:

1. beholde dagens farger

2. grønn palett
3. rødlig palett

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

Forslag til vedtak

Årsmøte beslutter alternativ

Sak 10

Vedtektsendring for bruk av fellesareal

Forslag fremmet av:
Imogen Maufe

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Vedtektsendring for bruk av fellesareal
- Mot Vedtektsendring for bruk av fellesareal

b)

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

1. Ny punkt:

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

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

Sak 11

Brannikkerhet

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 12

Ytterdører i leiligheter

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Jordalen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Nordvik
- Malin Wolfe Liljegren

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Marte Follesø

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 14

Valg av valgkomité**Roller og kandidater**

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Rakel Helgheim

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Hallvard Moe

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Gabriel Steinsbekk
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AS Bredalsgården

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer. AS Bredalsgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931615122, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
164 231

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

AS Bredalsgården har 2 deltidsansatte renholdere.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til større vedlikehold som ikke kom i gang og dermed først utføres i år 2024.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter 2023 er beregnet til 1 712 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

AS Bredalsgården har to lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 171 000.

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bredalsgården som viser et overskudd på kr 292 131. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 25. mars 2024

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

7

AS Bredalsgården

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

RESULTATREGNSKAP

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

8

AS Bredalsgården

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

BALANSE

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

9 AS Bredalsgården

KORTSIKTIG GJELD

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

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

Bergen, 22.03.2024
Styret i AS Bredalsgården

Brit Pedersen /s/ Aslak Svenggaard Moe /s/ Jonina K. Tryggvadottir /s/

Ronny Jordalen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

10 AS Bredalsgården

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 656 153
Fiberbredbånd	397 670
Bod	43 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 097 815

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 096 565

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	19 140
SUM ANDRE INNETEKTER	19 140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet og bevarning for kr 7 156, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

11

AS Bredalsgården

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	22 461
SUM INNTEKTER VASKERI	22 461
SUM VASKERI	22 461

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

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

12

AS Bredalsgården

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1950

Gnr. 164/bnr.231

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

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

Tilgang 2017	16 303	
Avskrevet tidligere	-16 302	
		1

SYKKELSTATIV

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

Tilhenger

Tilgang 2012	16 400	
Avskrevet tidligere	-16 399	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 2011	64 375	
Avskrevet tidligere	-64 374	
		1

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

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning til NAV	12 803	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 803	

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

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

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	778 058	
Nedbetalt i år	221 942	
		0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-9 841 480	
Nedbetalt tidligere	2 065 734	
Nedbetalt i år	285 967	
		-7 489 779

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	463 672	
Nedbetalt i år	196 745	
		-11 839 583

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 124 080	
------------------------------------	--------------------	--

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd	-599 300	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-599 300	

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 23**UNDERREGNSKAP 1**

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

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	6 026 323
Tomt	150 200
TOTALT	6 176 524

Annen informasjon om aksjeselskapet**Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 6208 Selskapsnavn: AS Bredalsgården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning ASHammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.noTa vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Bredalsgården

Møtedato: 23.4.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Nøsteboden, Nøstegaten 32, Bergen.

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stig Solstad.

Møtet ble åpnet av Brit Pedersen.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Stig Solstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Jonina Tryggvadottir foreslått. Som protokollvitne ble

Frode Røynesdal og Janny Marie Sjøholm foreslått.

Vedtak: Godkjent

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A** Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til reduksjon udekket tap.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker**6. Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør**

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Ikke godkjent

7. Utskifting av vindauge og ansvar

Saksfremstilling: **Se innkalling**

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Ikke godkjent

8. Vinduer

Saksfremstilling:

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Forslagstiller trekker saken

9. Fargevalg

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

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

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

Valg av alternativ:

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

Forslag til vedtak: Årsmøte beslutter alternativ

Vedtak: Dagens farge beholdes – Godkjent alternativ 1.

10. Vedtektsendring for bruk av fellesareal

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Styrets innstilling godkjent:

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

11. Brannsikkerhet

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak: Ikke godkjent

12. Ytterdører i leiligheter

Saksfremstilling: Se innkalling

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Ikke godkjent

13. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Godkjent

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

Som styremedlem for 2 år, ble Andreas Nordvik foreslått.

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

Vedtak: Godkjent

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

Som varamedlem for 1 år, ble Gunhild Haustveit foreslått.

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

Som varamedlem for 1 år, ble Vigeik Mathisen foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Rakel Helgheim
Hallvard Moe
Gabriel Steinbeck

Vedtak: Godkjent

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

Møteleder: Stig Solstad /S/
Fører av protokollen: Jonina Tryggvadottir /S/
Protokollvitne 1: Frode Røynesdal /S/
Protokollvitne 2: Janny Marie Sjøholm /S/



Informasjon fra

Kommunen



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 27.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN m.fl.



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN



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

BERGEN
KOMMUNE**PLANINFORMASJON**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetatenPlaninformasjon for gnr/bnr 164/231/0/0
Utlistet 27. januar 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) arealformålflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til ovennevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støynsoner. Videre testes også forekomsten 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 planrealister](#).

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 saksnummer for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (bruksameie) 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/bruksameie), 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
260963712	Grunneiendom	0	Ja	2 504,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10780000	30	BERGENHUS_JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		99,8 %

Side 1 av 3

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Náværende	1130 - Sentrumsformål	Byforbetsone	BY1	98,6 %
65270000	1 - Náværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Side 2 av 3

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrrevet ut 27. januar 2025.



Planinformasjon

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

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 arealdel 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/politikk/bvstyre/bvstyre-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

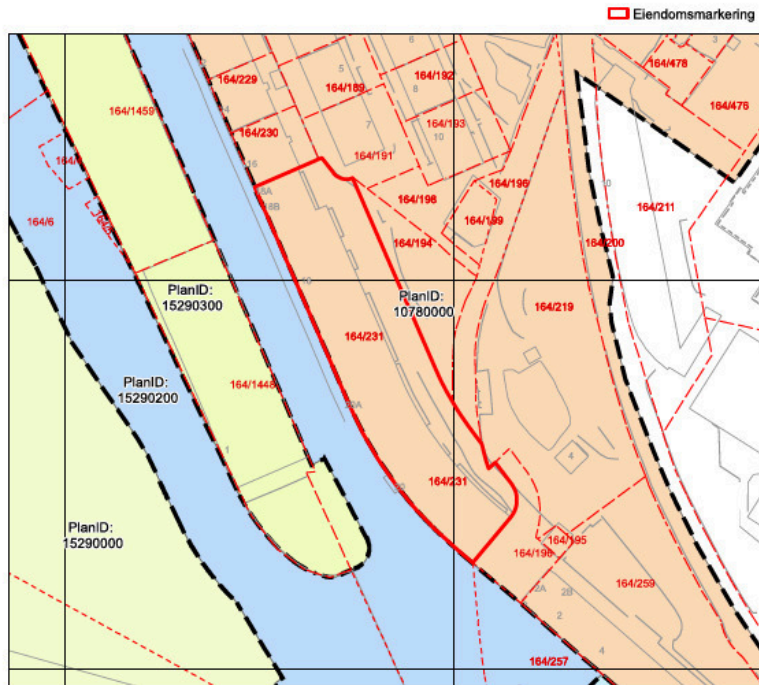
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.f.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10780000, 15290200



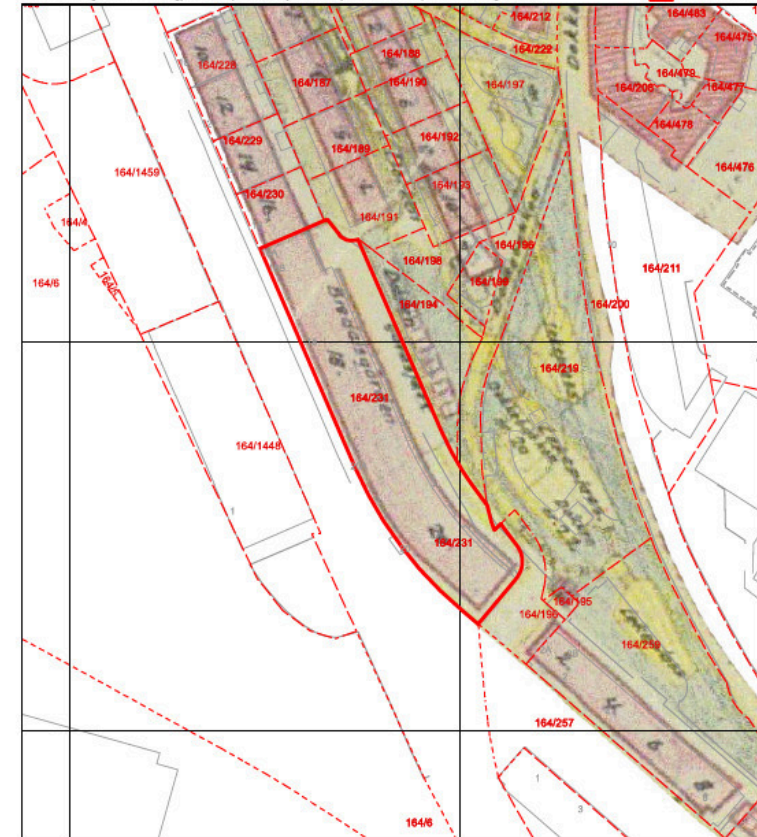
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10780000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.f.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen	
Punktmarkeringer	Formålsgrense
→ 1242 - Avkjørsel	— Reguleringsplan formålsgrense
Juridisklinje	Reguleringsformål §25 eldre PBL
↘ 1211 - Byggegrense	■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	■ Annet byggeområde
↘ 1221 - Regulert senterlinje	■ Kjørevei
↘ 1222 - Frisiktlinje	■ Gate med fortau
↘ 1259 - Måle- og avstandslinje	■ Annen veggrunn
Begrensningsgrense gammel lov	■ Gang- / sykkelveg
↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense	■ Gangveg
Hensynssonegrense	■ Havneområde (landdelen)
↘ Reguleringsplan hensynssonegrense	■ FRIOMRÅDER
Begrensningsområde gammel lov	■ Annet kombinert formål
≡ 640 - Frisiktsone	Arealformål PBL §12-5
Hensynssoner PBL §12-6	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
↘ Anglitthensynsone	■ 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
↘ Sikringsone	■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
Plangrense	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
↘ Reguleringsplanomriss	■ 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
	■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	■ 3050 - Park



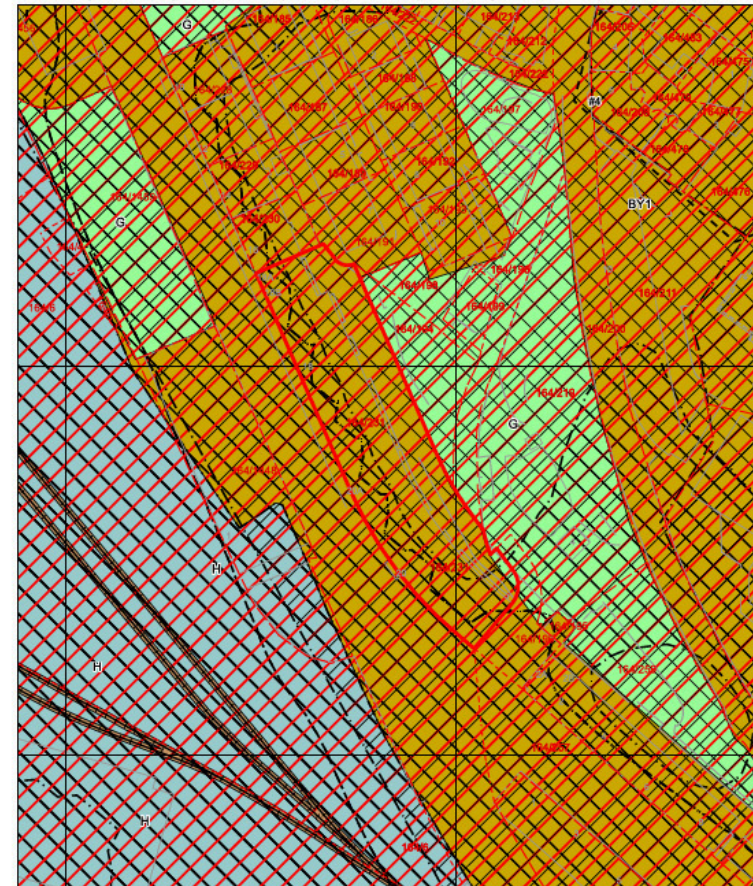
BERGEN
KOMMUNE






Kommuneplanens arealdel

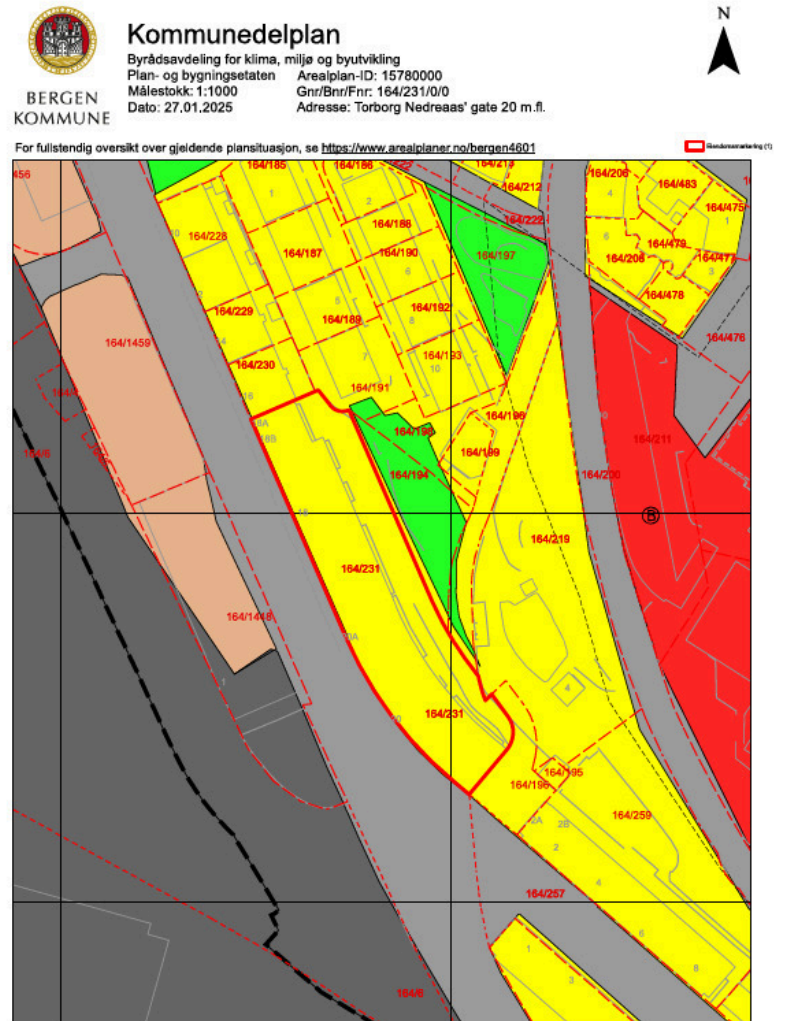
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 m.f.










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

Flendemerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan	
	Arealformålgrense
	Bestemmelsegrense
Samferdselslinjer	
	Jernbane
	Anglitthensyn kulturmiljø
	Faresone
	Gjennomføringsone
	Infrastruktursone
	Støysone gul
	Støysone rød
KPA2018 Arealformål	
	Byfortettingssone
	Bane
	Havn
	Grønnstruktur



Tegnforklaring for kommunedelplan	
 Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985
 Grense for restriksjonsområde	 Boligområde (N)
 Arealformålgrense	 Offentlig bebyggelse (N)
	 Friområde (N)
	 Annet byggeområde (N)
	 Fotgjengerstrøk (N)
	 Havn (N)



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikkbrekkene 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



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



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: **18 700,-**

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



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

— 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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 5006 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 231 (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

