NORDVIK

Wolffs gate 16

65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wolffs gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
78	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.01.2026

Nøkkelinformasjon



I sjøkanten: Bosett deg i et av Bergens mest ettertraktede borettslag! Garasjeplass (el-lader), heis og balkong 7,6 m²

Prisantydning	**5 890 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**5 919 551,-**
Fellesgjeld	**19 959,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 350,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En nydelig leilighet beliggende i maritime omgivelser, i et av Bergens mest ettertraktede borettslag. Lekkert påkostet med delikate detaljer og moderne kvaliteter. Nyt fasiliteter som balkong, heis og parkering med elbil-lader i lukket garasjeanlegg. Bo rolig og godt rett i utkanten av sentrumskjernen

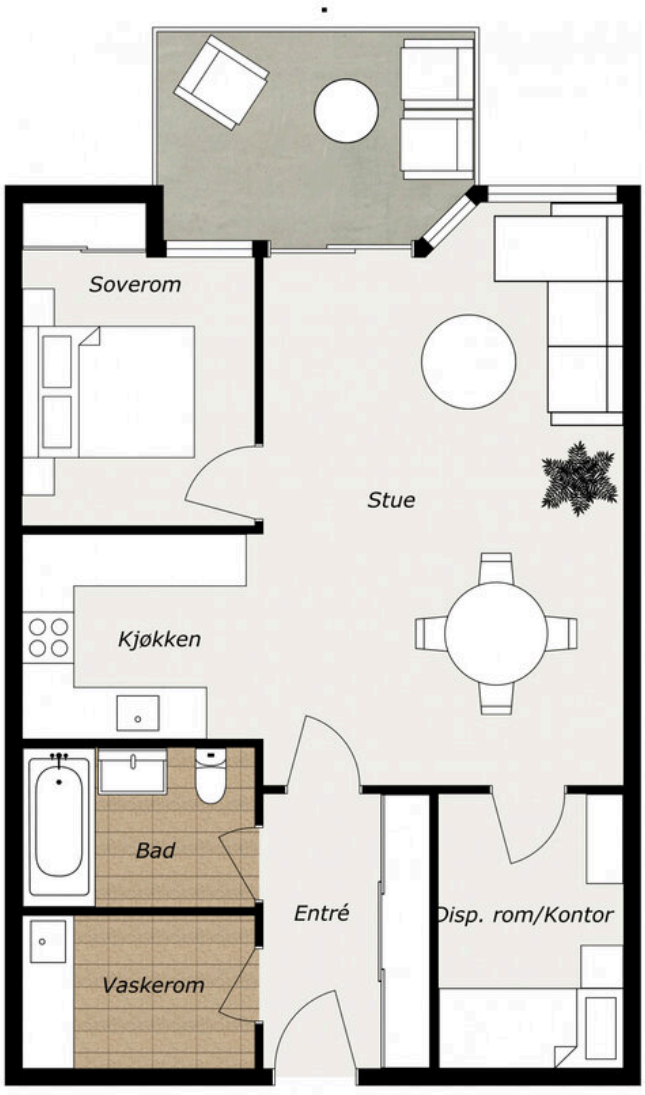
- 1 soverom + disponibelt rom/kontorrom av god størrelse
- 7,6 m² balkong m/vakker sjøutsikt og gode solforhold
- Mye inkludert i felleskostnader
- Ny innredning på vaskerom og bad (2023)
- Garasjeplass m/elbil-lader
- Mulighet for leie av båtplass (kr 1 300,-)
- Sportsbod 5 m²

- 1 min gange til nærbutikk
- 5 min gange til busstopp, 9 min gange til bybane
- Kort gange til sentrumskjernen, est. 10-15 min til Torgallmenningen
- Sjø/badeplass like utenfor egen dør

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Wolffs gate 16



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











-




















































BADEBRYGGE
INGEN FORTØYNING


NOBEL
BOPEL
KAFÉ & MØBLER




joker
SPILDE

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0302/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wolffs gate 16, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 1392 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 65 i Puddefjorden Borettslag, org.nr. 988226874

Selger
Fredrik Salen

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)
19 959,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 909 959,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 919 551,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 928 851,- (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
2007

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 65 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og innredet disp. rom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det innredete rommet som i dag benyttes som kontor har ikke vindu. Rommet er likevel pga. innredning og bruk medtatt som primærareal.

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

Parkering
Leiligheten har en bruksrett til parkeringsplass (plass nr. 20) i felles garasjeanlegg m/elbil-lader.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Fliser på vaskeromsgulv og ny innredning på vaskerom.
- Ny innredning på baderom.
- Terrassedekke av typen MøreRoyal på balkong.
- Nye skap og skyvedører i gang og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2023: Vaskerom: Det er lagt fliser over linoleumsgulv på vaskerom i av visuelle grunner, samt satt opp innredning. Bad: Montering av baderomsmøbel og nytt toalett. Ble gjort av visuelle grunner.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det montert garderobeløsninger i entré og soverom levert av selskapet Amiga. Samme år ble det lagt nytt terrassegulv av typen MøreRoyal. Arbeidet ble utført av nåværende eier og ble gjennomført av estetiske hensyn, ettersom det opprinnelige underlaget består av betong.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Det har vært observert skjeggkre (sølvkre) i borettslaget/bolig, men forekomsten var begrenset og tiltak ble iverksatt av beboere (limfeller). Det er ikke observert skjeggkre i boligen etter dette. Styret har nylig informert (desember 2025) om rotter observert utendørs og i garasjeområdet, trolig fra nabotomten (Bergen Kommune). Kommunen og skadedyrfirma er varslet, og tiltak som skadedyrsbeskjempelse i garasje og rundt byggene er igangsatt.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong.
- Fasader ved balkong er kledd med liggende trekledning.
- Blokkens øvrige fasader er kledd med Stenex fasadeplater, samt partier med korrigerte stålplater.
- Natursteinsforblending på deler av grunnmur/fasade i front.
- Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater gulv på vaskerom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft.
- Varmesentral.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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
C - 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:
- To radiatorer i stue.
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.
- Gulvvarme på bad.

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. 5 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 350,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm i fellesareal samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
Internett kr 229,-
Leie ladeboks kr 100,-
Filter kr 346,-
Garasje kr 200,-
Felleskostnader kr 3 475,-

Når det utføres filterbytte i borettslaget kreves dette inn av andelseierne som en egen kategori og et engangsbeløp i året sammen med de andre felleskostnadene. I desember 2025 krevdes dette inn med kr 346,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning, men med prisutviklingen i samfunnet vil dette skje på et tidspunkt i fremtiden.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 216 922,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 867 687,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
- Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.
- Det er innlagt fiber i boligen i regi av borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget
Puddefjorden Borettslag består av 123 leiligheter fordelt på fire blokker med gateadresse Wolffs gate 14, 16, 18 og 20 (eller, i samme rekkefølge, inngang D, C, A og B!) Husene er oppført i 2007 og ligger på en unik strandtomt på Møhlenpris-siden av Damsgårdssundet

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 19 959,-pr. 01.12.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 26 030 927,- per 01.12.2025, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,04% flytende
Andel av saldo: kr 0,- (Andelen har nedbetalt sin andel av dette lånet)
Innfrielsesdato: 30.03.2037

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,04% flytende
Andel av saldo: kr 19 959,15,-
Innfrielsesdato: 30.06.2035

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks-6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positiv årsresultat på kr. 4 103 863,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret. Dyrehold tillates under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres som følge av allergi eller andre relevante forhold, at eiendommen ikke påføres skade, at det ikke etterlates ekskrementer på fellesarealene og at båndtvang overholdes på fellesarealer.

Borettslagets forsikring
Tryg
Polisenr. 3749418

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 306 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Wolffs gate 16!

Wolffs gate 16 har en svært sentral beliggenhet på Møhlenpris 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 lekker leilighet midt i hjertet av Bergen!

Området er attraktivt for både unge og barnefamilier, med gangavstand til skoler, barnehager og lekeplasser. Området oppleves trygt og fint med mange bilfrie gater på Møhlenpris, noe som sørger for gode oppvekstsvilkår. Fra leiligheten har du også gangavstand til bla. Handelshøyskolen BI rett ved siden av og UiB ikke langt unna. Om man er student er også beliggenheten perfekt, med kort vei til Studentsenteret. Her kan man trene, lese, spise middag eller benytte seg av det godt tilrettelagte bassenganlegget.

Bare noen få minutters gange unna finner du Bunnpris som nærmeste dagligvarebutikk. Joker Spilde ligger også kun 1 min gange fra leiligheten. Går du over Småpudden finner du Kiwi Damsgård.

I 2026 vil det åpne en ny Rema 1000 butikk like ved Dokken. Den sentrale beliggenheten gjør at man aldri er langt unna nødvendige service- og fasilitetstilbud. Tar du spaserturen over Høyden, finner du bla. Galleriet, Xhibition og Bergen Storsenter med et hav av servicetilbud.

For den treningsglade er beliggenheten ypperlig, med kort gange til blant annet SATS Lars Hilles gate og Trene Sammen. Foretrekker du å ta treningsøkten utendørs? Den spreke har mye å velge mellom; «fjellgeiten» kan løpe i begge retninger, Løvstakken mot sør eller Fløyen mot nord. En populær løperunde i nabolaget er rundt Store Lungegårdsvann, over til bryggen i Damsgårdssundet for så å løpe over Småpudden hjem igjen. Det er lett å være aktiv når mulighetene ligger til rette!

Området byr på et mangfold av kulturelle tilbud med blant annet Bergen Tekniske museum og Vitalitetssenteret like ved. Nobel Bopel er nabolagets egen bydelskafé, og et naturlig samlingssted for hyggelige stunder. For kaffeelskere finner du Bergen Kaffebrenneri ved Kong Christian Frederiks plass. Kort vei til Cornerteateret med nydelig beliggenhet ved Marineholmen - en hyggelig bar med stor uteservering. På de fine sommerdagene kan du nyte den flotte badestranden på Marineholmen, eller Nygårdsparken. Nygårdsparken er for øvrig like flott uansett årstid, og er et populært samlingssted med store gressplener og muligheter for grilling. Når mørket senker seg lyser lyktestolpene opp gangveien i parken. Møllaren Café har en historisk og varm innredning, og byr på både lunsj og middag. Er du glad i konserter har du Hulen i umiddelbar nærhet som byr på et meget godt konserttilbud året gjennom.

Leiligheten kunne ikke hatt en mer sentral beliggenhet når det kommer til kollektivtransport. Nærmeste busstopp, Thormøhlens gate, ligger kun 4 minutters gange unna hvor linje 86 går. Ellers finner Møhlenpris busstopp, et av de større knutepunktene i Bergen, en kort spasertur unna. 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.

Student? Da er denne beliggenheten midt i blinken! Handelshøyskolen BI på Marineholmen ligger like ved. På Høyden finner du flere av UIBs fakulteter. Det er også kort vei til det medisinsk-odontologiske fakultetet ved Haukeland sykehus samt Høgskulen på Vestlandet på Kronstad. Nærheten til kollektivtransport gjør også at veien til NHH er kort.

Tar du spaserturen over Småpudden finner du Solheimsviken som de siste årene har gjennomgått store endringer. Et nydelig område som har vokst frem som en næringspark med flere større, attraktive bedrifter og

arbeidsplasser. Her kan man spasere på bryggen langs vannkanten i fantastiske omgivelser.

For den treningsglade er beliggenheten ypperlig med SATS, Actic og Trene Sammen Studentsenteret like ved. Ønsker du å ta deg en innendørs svømmetur har du Studentsenteret på Høyden og AdO Arena ved Store Lungegårdsvann innenfor gangavstand. Fotballbanen på Møhlenpris ligger også like ved leiligheten. Dersom du ønsker å ta treningsøkten utendørs, finner du flere fantastiske turområder rett utenfor døren. I den ene retningen finner du Løvstien, Løvstakken og Damsgårdsfjellet, og i den andre retninger finner du Store Lungegårdsvannet, Ulriken og Fløyen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Det vil savne mest er hvor lett alt har vært her: kaffe på en lokal kafe, raske handleturer, en svipptur til bystranden eller en rolig spasertur langs sjøen. Samtidig har naturen og fjellene vært like tilgjengelige. Leiligheten har gitt meg en bekymringsfri hverdag med alt innen rekkevidde - heis i bygget, parkeringsplass i garasjen og lader til el-bil.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Det er enkel tilgang til fjellene rundt Bergen, men mine joggeturer rundt Store Lungegårdsvann via Solheimsviken har gitt meg stor glede i årene på Møhlenpris.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Naboene på Møhlenpris og i Puddefjorden borettslag er en god blanding av studenter, unge familier og etablerte beboere - med andre ord et hyggelig og inkluderende nabolag. Puddefjorden borettslag har gitt en sjelden kombinasjon av trygghet og kvalitet. Her er alt profesjonelt ivaretatt med et dedikert styre i brl, og fellesskapet styrket gjennom tradisjoner som juletretenning og sommerarrangement på bryggen.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Møhlenpris er et levende og urbant område med mange muligheter. Her kan du ta en avslappende tur i Nygårdsparken og Musehagen, nyte en dukkert på bystranden, eller besøke hyggelige lokale steder som Nobel Bopel, Bergen Kaffebrenneri og Cornerteateret. Innen 5-10 minutters gange finner du gode kollektivtilbud, inkludert Bybanen og Møhlenpris busstopp, som gir rask tilgang til de fleste deler av byen. For båtentusiaster er det mulighet å leie båtplass hos GC Rieber i Blindtarmen Marina, som ligger rett ved borettslaget. Prisen ligger normalt rundt kr 1 000,-per måned (med forbehold om endringer).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.06.2011. Denne gjelder nybygg blokk/bygård/terrassehus.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 164 bnr 420 og 1392 mfl., Møhlenpris vitalitetssenter m.m., Wolffs gate 12X, datert 22.10.2001, regulert til annet kombinert formål.

Eiendommen er en del av kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, og er avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 65320000 - Bergenhus/Årstad. Gnr 164 bnr 353 mfl., Marineholmen. Saksnr.: 202220498.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Sikringssone - forurenset sjøbunn - berøringsgrad 17,2%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 17,9%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 21,3%

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

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør. Saksnr.: 202312694.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler rett til å etablere båthavn langs eiendommens sjølinje med flere bestemmelser.

Legalpant
Borettslaget 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 om at nye porttelefoner med ansiktsgjenkjenning vil bli installert i 2026.

Styret kontaktes for gjennomgang av rutiner for bossnedkast og brannalarm.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 55 199,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (ikke betalt privatvisninger) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 6 800,-

Samlet skal selger betale kr. 134 327,- 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 6. januar 2026

Megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Wolffs gate 16

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	1 min 0.1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	23 min 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	9 min 0.7 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	12 min 1 km

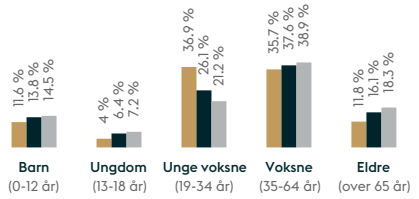
Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	5 min 0.4 km
Florida Linje 1	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 1.4 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	1 min 0.1 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	8 min 0.6 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Vitalitetssenteret, idrettshal...	1 min
Møhlenpris idrettsplass	2 min
SATS Bergen LHG	11 min
NEXT Bergen	11 min

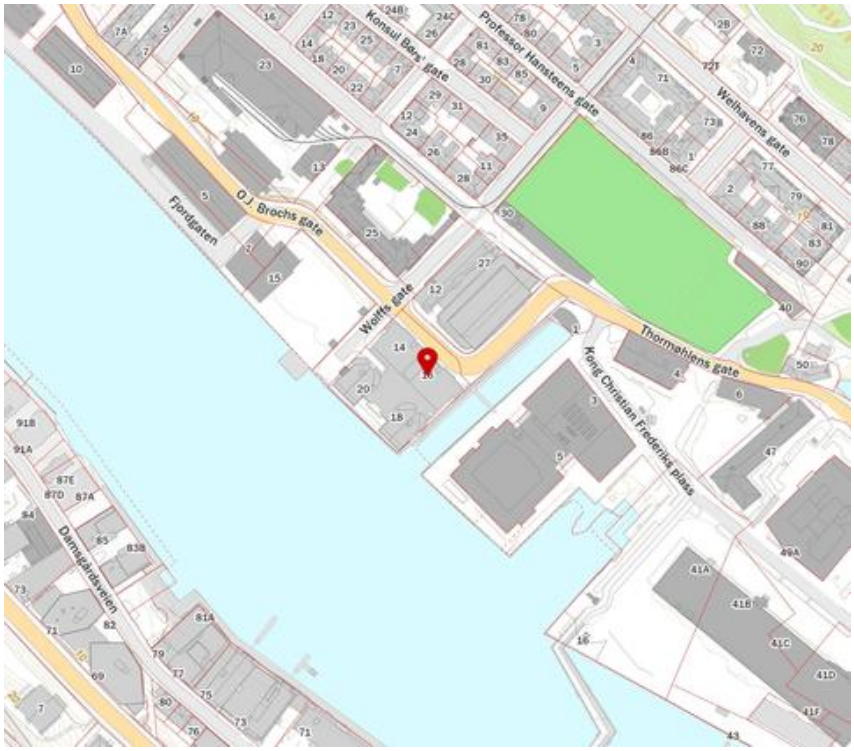
«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Wolffs gate 16, 5006 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 1392
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1770 **Referansenummer:** LA1714

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

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

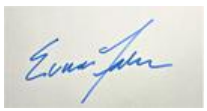
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har i nyere tid vært gjenstand for vesentlige fornyelser og oppussing, og fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.

Andelsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasader ved balkong er kledd med liggende trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med Stenex fasadeplater, samt partier med korrigerte stålplater.
Natursteinsforblending på deler av grunnmur/fasade i front.

Yttertak:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

Vinduer og ytterdører:
Innadslående vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Brann- og lydklassifisert entrédør. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

Balkong:
Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 7,6 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med rillete terrassebord i Møre Royal. Glassrekkverk i stålramme.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte betongoverflater og malte plater.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

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

Innvendige dører:
Innvendig har boligen hvitmalte glatte lettdører.

Annet fast inventar:
I entré er det en 3-dørs skyvedørsgarderobe med speildører. På soverom er det et garderobeskap med speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er fra byggeår (2007). Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid ihht. Eiendomsverdi utstedt ferdigattest på bygget. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. Den er dog ingen bekreftelse på fagmessig utført arbeid.
Keramiske fliser på vegger. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør og bort til kanten av det innflisete badekaret er målt til 25 m.m. Det var ikke mulig å måle internt fall rundt sluken.
Sluken som befinner seg under det flislagte badekaret var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, men er kun sett fra inspeksjonsluke. Herfra ble det registrert at det er en plastsluk med slukrist i stål. Under flisene må det antas å være smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.
Rommet har toalett, heldekkende servant med underskap, samt innfliset badekar med tilhørende dusj og dusjvegg i glass.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak badekar/dusj grenser dels mot naboskillevegg og dels mot kjøkkeninnredning hvor det var trange/utilrådelige forhold for hullboring.

Vaskerom:
Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår. Nåværende andelseier monterte i 2023 nye gulvfliser oppå det opprinnelige våtromsbelegget. Han malte samtidig veggene og monterte ny vaskeromsinnredning med flislagt benkeplate. Det foreligger p.t. ingen dokumentasjon.
Veggene og taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall fra gulv ved dørterskel til skapet over sluken ble målt til 0
Sluken som befinner seg under et skap var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Den er kun befart fra utsiden av det nevnte skapet. Her ble det registrert at det er en opprinnelig plastsluk med slukrist i stål. Andelseier opplyser at det opprinnelige våtromsbelegget er membran under flisene.
Rommet har vaskeromsinnredning med flislagt benkeplate, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot to yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete fronter. Vask i kompositt. Heltre benkeplate. Det er integrert komfyr, keramisk platetopp og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:
To radiatorer (en liten og en stor) på stue.
Boligkomplekset har sentralvarmeanlegg (fra BKK) som varmer opp forbruksvann og vann til radiatorene på stue.

Annet teknisk utstyr:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av

Beskrivelse av eiendommen

oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert inne i garderobeskap i entré, inneholder automatsikringer. Kombinert inntak/jordfeilbryter. I tillegg 7 kurser.

Branntekniske forhold:
Alle leiligheter i boligkomplekset er tilknyttet sprinkleranlegg. Det ble registrert dyser i alle rom. Boligen er i tillegg utstyrt med et helt nytt pulverapparat på 6 kg., samt to røykdetektorer. Andelseier opplyser at det er felles brannalarm i blokken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

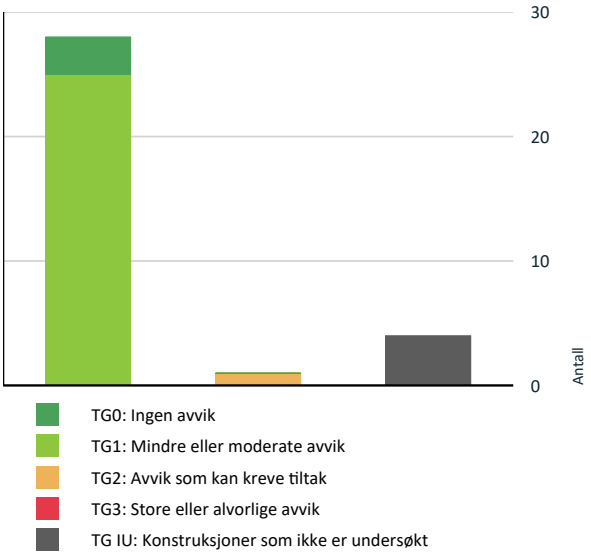
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk på 6 etasjer + kjeller. Den takserte leilighet som ligger i 4. etasje er bebodd av andelshaver.

Standard
Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasader ved balkong er kledd med liggende trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med Stenex fasadeplater, samt partier med korrigerte stålplater. Natursteinsforblending på deler av grunnmur/fasade i front.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

TG 1 Vinduer

Innadslående vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 7,6 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med rillete terrassebord i Møre Royal. Glassrekkverk i stålramme.

Nye terrassebord i 2023.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte betongoverflater og malte plater.

Overflater ble pusset opp i 2021

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalte glatte lettdører.

TG 0 Andre innvendige forhold

I entré er det en 3-dørs skyvedørsgarderobe med speildører. På soverom er det et garderobeskap med speildører.

Begge garderobeskap er fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår (2007). Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid ihht. Eiendomsverdi utstedt ferdigattest på bygget. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer. Den er dog ingen bekreftelse på fagmessig utført arbeid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Keramiske fliser på vegger. Malte plater i tak.

4. ETASJE > BAD

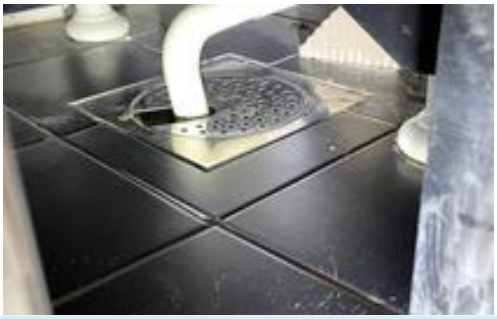
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør og bort til kanten av det innflisete badekaret er målt til 25 m.m. Det var ikke mulig å måle internt fall rundt sluken.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluken som befinner seg under det flislagte badekaret var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, men er kun sett fra inspeksjonsluke. Herfra ble det registrert at det er en plastsluk med slukrist i stål. Under flisene må det antas å være smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har toalett, heldekkende servant med underskap, samt innfliset badekar med tilhørende dusj og dusjvegg i glass.

Nytt baderomsmøblement i 2023

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.



Avtrekksventil bestod papirtesten

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak badekar/dusj grenser dels mot naboskillevegg og dels mot kjøkkeninnredning hvor det var trange/utilrådelige forhold for hullboring.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår. Nåværende andelseier monterte i 2023 nye gulvfliser oppå det opprinnelige våtromsbelegget. Han malte samtidig veggene og monterte ny vaskeromsinnredning med flislagt benkeplate. Det foreligger p.t. ingen dokumentasjon.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene og taket har malte plater.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall fra gulv ved dørterskel til skapet over sluken ble målt til 0

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det kunne med streklaser ikke registreres noe fall fra gulv ved dørterskel og bort til skapet som stod over sluken. Ved vanntest på gulv ble det registrert at det er et lite lokalt fall akkurat rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

All den tid avløpsvann fra vaskemaskin ledes til rør, og avløpsvann fra stålvask ledes via rør direkte ned i sluk, utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres. I mellomtiden må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig rengjøres.



Vanntest på gulv

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluken som befinner seg under et skap var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Den er kun befart fra utsiden av det nevnte skapet. Her ble det registrert at det er en opprinnelig plastsluk med slukrist i stål. Andelseier opplyser at det opprinnelige våtromsbelegget er membran under flisene.



Sluk under skap.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vaskeromsinnredning med flislagt benkeplate, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot to yttervegger.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete fronter. Vask i kompositt. Heltre benkeplate. Det er integrert komfyr, keramisk platetopp og oppvaskmaskin.

Benkeplaten, vasken og blandebatteriet er nytt i 2021



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Andre VVS-installasjoner

To radiatorer (en liten og en stor) på stue

Tilstandsrapport



TG IU Varmesentral

Boligkomplekset har sentralvarmeanlegg (fra BKK) som varmer opp forbruksvann og vann til to stk. radiatorer på stue. Sentralvarmeanlegg er utenfor mitt kompetanseområde og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap som er plassert inne i garderobeskap i entré, inneholder automatsikringer. Kombinert inntak/jordfeilbryter. I tillegg 7 kurser.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Jeg har ikke sett samsvarserklæring for 1. gangs installasjon, men ettersom det er utstedt ferdigattest, må den nødvendigvis være å oppdrive.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Anlegget ble kontrollert og utvedret av PSW Power & Automasjon AS i desember 2025. Samsvarserklæring for dette er fremvist.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Alle leiligheter i boligkomplekset er tilknyttet sprinkleranlegg. Det ble registrert dyser i alle rom. Boligen er i tillegg utstyrt med et helt nytt stk. pulverapparat på 6 kg., samt to røykdetektorer. Andelseier opplyser at det er felles brannalarm i blokken.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparatet er fra 2025.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Pulverapparat



En av to røykdetektorer



En av flere dyser for sprinkleranlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	65			65	8
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**8**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, innredet disp. rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 6,2 m²
Stue/kjøkken: 26,5 + 6.1 = 32,6 m²
Soverom: 9,3 m²
Bad: 5 m²
Vaskerom: 4,5 m²
Innredet disp. rom: 6,4 m²

TAKHØYDER
Stue: 2,44 m.
Kjøkken: 2,18 m.
Entré: 2,20 m.
Bad:_ +/- 2,23 m.
Vaskerom: 2,12 m.
Soverom: 2,44 m.
Innredet disp. rom: 2,44 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av vaskerom i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det innredete rommet som i dag benyttes som kontor har ikke vindu. Rommet er likevel pga. innredning og bruk medtatt som primærareal.

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)
Andelsleilighet	65	5

Kommentar

Andelsleilighet — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Fredrik Salen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1392		0	3306.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wolffs gate 16

Hjemmelshaver
Puddefjorden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Puddefjorden Borettslag	988226874		OBOS	Fredrik Salen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligkomplekset ligger på Møhlenpris i Bergen kommune og grenser i syd-vest mot Damsgårdssundet. Fra den takserte leilighet som ligger i 4. etasje er det utsikt mot øvrige bebyggelse og borettlagets utearealer, samt noe sjøutsikt over Damsgårdssundet mot Gyldenpris/Solheimslien og deler av Løvstakken. Mot nord er det fra balkongen utsikt mot Puddefjorden og søndre del av Askøy. Andelseier opplyser at det er sommersol på den syd-vestvendte balkongen fra ca. kl. 09.00 til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi flere dagligvarebutikker, barne og ungdomsskole, videregående skole, høyskoler og universiteter, div. museer, botanisk hage, studentsenteret, flere barnehager, offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, idrettsanlegg, ADO Arena, flere treningsstudioer, offentlig badestrand og sist men ikke minst den vakre Nygårdsparken. Ca. 10 min. gange til Bergen sentrum med alle sine butikker, service og kulturtilbud. Kort vei til fine tur/trimløyper rundt Store Lungegårdsvann. Ellers mange turmuligheter i umiddelbar nærhet. Utenom garasjeanlegget er det soneparkering langs offentlig vei etter områdets bestemmelser. Heisadkomst fra kjeller til øvre etasje (ny heis i 2025)

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, sittebenker, brosteinsbelagte gatetun, støpte trapper og murer m.m. Direkte adkomst til kaipromenade med sittebenker

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en fast biloppstillingsplass i boligkompleksets kjeller. På den aktuelle plassen er det installert ladeboks for elbil. I kjeller er det en tilhørende gitterbod med et innvendig areal på ca. 5 m². Dette arealet er medtatt som BRA-e i arealstandarden. Det er ihht. andelseier mulig å søke om leie av båtplass i båthavnen like nedenfor huset.

Bebyggelsen

Borettslaget består av totalt fire stk. boligblokker med totalt 124 stk. leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.12.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.12.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Pristilbud	12.02.2023	Fra Amiga Garderoben vedr. kjøp av to garderobeskap.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.12.2025	Fra PSW Power & Automasjon AS vedr. kontroll/utbedring av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LA1714

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Salen, Fredrik	9578-5993-4-2885125	2025-12-30 22:05:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. des. 2025

Oppdragsnummer
32-0302/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wolffs gate 16, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Fredrik Salen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3749418 (brl sitt)
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: 2023: Vaskerom: Det er lagt fliser over linoleumsgulv på vaskerom i av visuelle grunner, samt satt opp innredning. Bad: Montering av baderomsmøbel og nytt toalett. Ble gjort av visuelle grunner.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Se vedlagt EL-kontroll gjort av faglært hos PSW før salg, Desember 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det montert garderobeløsninger i entré og soverom levert av selskapet Amiga. Samme år ble det lagt nytt terrassegulv av typen MøreRoyal. Arbeidet ble utført av nåværende eier og ble gjennomført av estetiske hensyn, ettersom det opprinnelige underlaget består av betong.

---

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

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i boligen.

---

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

Eventuell kommentar: Nei. Det elektrisk anlegg er kontrollert av selskapet PSW i desember 2025, i henhold til gjeldende forskrifter. EL-kontroll ligger vedlagt salgsoppgaven.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert skjeggkre (sølvkre) i borettslaget/bolig, men forekomsten var begrenset og tiltak ble iverksatt av beboere (limfeller). Det er ikke observert skjeggkre i boligen etter dette. Styret har nylig informert (desember 2025) om rotter observert utendørs og i garasjeområdet, trolig fra nabotomten (Bergen Kommune). Kommunen og skadedyrfirma er varslet, og tiltak som skadedyrsbeskjempelse i garasje og rundt byggene er igangsatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann medfølger for salget - se vedlegg til salgsoppgave.

---

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? Måling foretatt av takstmann - Desember 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0302/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Salen, Fredrik	**2025-12-30**

Identifikasjon

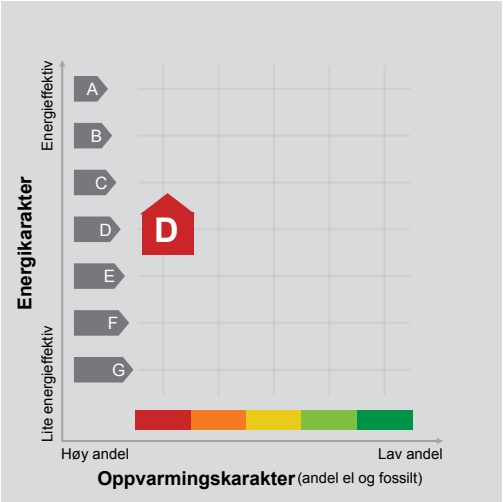
bankID Salen, Fredrik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wolffs gate 16
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1392
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23623501
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-194543
Dato	02.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Wolffs gate 16	23623501	H0404	0	0	66

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	62 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.2.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 165 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 694 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 117 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 165 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 165 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

V E D T E K T E R

for

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

tilknyttet

STOR-BERGEN BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.04.2005
Endret den 30.08.2005 - 22.05.2007 – 22.04.2008 - 02.05.2022
Sist endret den 18.04.2024

Vedtekter

for Puddefjorden borettslag org nr. 988 226 874

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.04.2005, sist endret den 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Puddefjorden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

  andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

  det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 55 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 til 4 andre medlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Norm for styret er en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Ved hver generalforsamling velges det en valgkomite på 3 medlemmer som skal foreslå kandidater til styret for den etterfølgende generalforsamling. Styremedlemmer eller varamedlemmer kan ikke velges til valgkomiteen.

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Puddefjorden BORETTSLAG

Husordensregler

rev. april 2009

§1 Ro og orden

§1-1 Det skal være alminnelig nattero etter kl 23.00. Kravet om nattero innebærer at det ikke skal spilles høy musikk eller ropes i leilighetene, og videre at det må vises hensyn ved opphold på altaner og fellesarealer, herunder må høylytt tale, musikk og lignende unngås.
§1-2 Dersom man skal ha selskap eller lignende som kan medføre støy utover det normale, anbefales det at man varsler naboer i trappeoppgang samt beboere i tilstøtende leiligheter ved oppslag. Det gjøres oppmerksom på at en ved slik varsling fremdeles har et ansvar for å vise hensyn overfor sine naboer og i størst mulig grad holde lydnivået dempet. §1-3 Aktiviteter som kan medføre særlig støy, herunder bruk av verktøy, må kun utføres i tidsrommet 08-20 på ukedager og 10-18 på helgedager.
§1-4 Regelmessige aktiviteter som medfører støy, eksempelvis sang- og musikkundervisning, må søkes styret som vil innhente eventuell tillatelse hos beboere i tilstøtende leiligheter.
§1-5 For å forhindre skade på bygningene og sjenanse for beboere er ballspill og lignende aktiviteter ikke tillatt på utvendig fellesareal. Av hensyn til sjenanse for beboere tillates ikke lek i ganger, heiser etc. Alle former for lek i garasjeanlegg er av sikkerhetsmessige årsaker forbudt.

§2 Grilling, klestørk mv. på altan

§2-1 Grilling må utelukkende skje ved bruk av elektrisitet eller gass. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt både på fellesareal og på altaner. Det skal ved grilling vises varsomhet og er man ansvarlig for å forhindre at naboer sjeneres av røyk eller matlukt.
§2-2 Altanene skal fremstå ryddige. Det tillates ikke at klær eller håndklær henges over rekkverket. Likeledes skal tepper, puter el. ikke bankes fra altaner eller vinduer.
§2-3 Fasadeendringer, herunder oppheng av markiser, antenner og andre faste installasjoner tillates ikke.

§3 Parkering og fortøyning

§3-1 Parkering av motorkjøretøy utenfor oppmerkede plasser på eiendommen, herunder gårdstunet, tillates ikke. Midlertidig stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.
§3-2 Fellesgarasjen er for beboere med reservert (betalt) plass. Det er ikke tillatt å overlate garasjeplass til personer som ikke bor i borettslaget. Garasjen kan brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Parkeringsplassene går 5 meter ut fra veggen, og parkert kjøretøy skal ikke stikke lenger ut enn dette. Brennbare materialer, kjemikalier og husgeråd må ikke oppbevares i garasjen.
§3-3 Fortøyning ved kaien er forbeholdt borettslagets beboere. Fortøyning skal kun være midlertidig.

§4 Håndtering av avfall

§4-1 Husholdningsavfall kastes i bossjakt. Bosset må deponeres i lukkede poser for å forhindre sjenerende lukt fra sjaktene. Det er ikke tillatt å plassere bossposer ved siden av bossjaktene da anlegget tømmes ved hjelp av bossugeanlegg. Papp/kartong og større gjenstander må aldri forsøkes kastet i bossjakt da dette kan sette seg fast i bossuget. Det er forbudt å hive bleier, husholdningsavfall etc. i toalettet.
§4-2 Det er beboernes eget ansvar å levere større gjenstander, glass, bygningsavfall, papp, farlig avfall og annet som skal kildesorteres til egnet avfallsplass eller alternativt å oppbevare i privat bod. Styret vil to ganger årlig leie inn containere som beboerne kan anvende i forbindelse med opprydning.
§4-3 Da gangene også fungerer som rømningsveier er det av sikkerhetsmessige hensyn ikke tillatt å plassere noen former for private gjenstander på innvendig fellesareal. Avfall må av samme grunn aldri oppbevares på fellesareal, selv ikke midlertidig. Gjenstander som plasseres på fellesareal kan bli betraktet som søppel og bli kastet.
§4-4 All kasting og hensetting av søppel på eiendommen er strengt forbudt. Dette inkluderer blant annet kasting av sigarettsneiper fra altaner, på gårdstunet og i blomsterbed, samt kasting av reklame i gangene. De beboere som ikke ønsker å motta reklame må selv merke postkassen slik at de ikke mottar dette.
§4-5 For å forhindre spredning av skjeggkre i bod- og fellesområdene, oppfordres det til at alt av papp og papir i bodene plasseres opp fra gulvet, settes i hyller og helst lagres i tette plastesker.

§5 Dyrehold

§5-1 Dyrehold skal meldes styret. Dyr som kun oppholder seg innendørs trenger ikke meldes. Dyrehold tillates under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres som følge av allergi eller andre relevante forhold, at eiendommen ikke påføres skade, at det ikke etterlates ekskrementer på fellesarealene, og at båndtvang overholdes på fellesarealer.

§6 Andre forhold

§6-1 Skader på eiendommen skal snarest meldes styret.
§6-2 Ved bruksoverlatelse er andelseier ansvarlig for at beboer gjør seg kjent med ordensreglene og overholder disse. Beboere er ansvarlige for at deres gjester også overholder reglene.
§6-3 Eventuelle klager på brudd på ordensregler leveres i underskrevet stand til styret.
§6-4 Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
§6-5 Brudd på ordensreglene kan medføre advarsel. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre fravikelse (utkastelse) og/eller salgspålegg/tvangssalg.

Parkeringsreglement for garasjeanlegget i Puddefjorden borettslag

1. Innledning

Garasjeanlegget i Puddefjorden Borettslag inneholder 85 parkeringsplasser og 3 MC-parkeringsplasser. Plassene er nummerert slik det fremgår av vedlegg til dette reglementet.

Beboerne har bruksrett til parkeringsplassene. Styret tilviser plass, og kan ved behov omdisponere plassene. Plassene eies av borettslaget og er undergitt styrets myndighet så langt dette ikke kommer i konflikt med inngåtte avtaler mellom borettslaget og den enkelte andelshaver, eller andre generelle regler og sedvane som følger av borettslovgivningen.

2. Bruksrett

Bruksretten til parkeringsplassene er knyttet til andeler i laget, og følger andelen når denne blir omsatt.

Som vederlag for bruksrett er der for hver parkeringsplass betalt et innskudd til borettslaget på kr 150 000,- . I tillegg betales det en månedlig avgift som fastsettes av styret.

Parkeringsplassene skal kun benyttes av andelshavere eller av personer som med styrets samtykke har bruksrett til en av borettslagets leiligheter. Utleie til personer som ikke har borett i borettslaget skal umiddelbart avvikles og kan medføre sanksjoner som nevnt nedenfor i pkt. 7.

3. Omsetting av bruksrett

Bruksretten til parkeringsplassene er omsettelige.

Dersom flere andelshavere ønsker å kjøpe bruksretten, selges den til høystbydende.

Ingen andel kan inneha bruksrett til mer enn to plasser. Dersom en andel blir innehaver av mer enn to bruksretter, skal bruksretten selges slik som bestemt nedenfor i pkt. 7.

All omsetning av bruksretter skal meldes skriftlig til styret, meldingen skal også inneholde det beløp bruksretten ble omsatt for.

Styret skal opprette en parkeringsoversikt som skal være tilgjengelig for andelshaverne på borettslagets nettsider der det fremgår hvilken andel som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

4. Fremleie

Den som har bruksrett til en parkeringsplass kan fremleie plassen til en annen andelshaver eller beboer med bruksrett til en leilighet, for inntil ett år av gangen.

Fremleie skal meldes skriftlig til styret og leietaker skal fremgå av parkeringsoversikten på borettslagets nettsider. Innehaveren av bruksretten er på lik linje med fremleieren ansvarlig for at parkeringsreglementet overholdes.

5. Bruk av parkeringsplassen

Parkeringsplassene er i bredden avgrenset av vegg eller hvit stripe i gulvet, i lengderetning er den begrenset fra vegg i bakkant og fem meter fremover (så langt som de hvite stripene går ut fra veggen).

Gulvet skal være fritt for gjenstander av enhver art. Dekk kan oppbevares på parkeringsplassen dersom de henges opp slik at de ikke er til ulempe for andre brukere eller kommer i veien ved renhold og vedlikehold. Den som har bruksrett til parkeringsplassen er ansvarlig for at plassen er ryddig.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige materialer som bensin, olje eller maling i garasjeanlegget.

Vedlikehold og arbeid på biler i garasjeanlegget skal være begrenset til enklere vedlikehold som ikke innebærer bruk av varme eller fare for oljesøl og lignende. Vasking av bil i garasjeanlegget er ikke tillatt.

6. Flytting av biler i forbindelse med renhold og annet vedlikehold

Styret vil årlig sørge for at hele garasjeanlegget blir rengjort. Kjøretøyeierne er da forpliktet til å flytte kjøretøyene i garasjeanlegget slik at rengjøring kan gjennomføres.

Tidspunkt for rengjøring blir meddelt ved oppslag og melding på borettslagets nettsider (www.puddefjorden.no).

7. Misbruk av bruksrett eller fremleierett

Dersom en beboer bryter parkeringsreglementet kan styret påpeke bruddet i form av en skriftlig advarsel til bruksrettshaveren.

Ved enkeltstående alvorlige brudd eller gjentatt brudd på parkeringsreglementet, kan styret pålegge bruksrettshaveren å selge bruksretten. Salget skal gjennomføres innen tre måneder etter at pålegget er gitt. Salget gjennomføres til høystbydende. Dersom parkeringsplassen ikke er solgt innen fristen, kan borettslaget innløse plassen til innskuddets pålydende.

Vedtatt den 23/01-2013,
endret den 10/05-2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6185
PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 08:55 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6185

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte

Årsmøtet i år blir arrangert med fysisk møte på Cornerteateret 3. april kl 18-19.

Avstemming blir digitalt og starter etter at møtet er ferdig.

Årsmøtet blir etterfulgt av et infomøte om hvordan vi skal gjennomføre installeringen av nye heiser i WG16 og WG20

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite bestående av 2 personer velges
9. Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Med vennlig hilsen,
Styret i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet

Forslag til vedtak

Styreleder er foreslått som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen 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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 246.000 kr som inkluderer 3000 kr til varamedlemmer for deltagelse på styremøter og 3000 kr til valgkomite.

Styrets innstilling
Styret har valgt å holde honoraret uendret og anbefaler at honorar godkjennes.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret i Puddefjorden borettslag skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer, samt 2 vara.

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år, 2 stk hvert år

Varamedlemmer velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Mæland

  Har fungert som styreleder i 2 perioder og tar gjerne gjenvalg.
  Borettslaget har flere prosjekter og vedlikeholdsoppgaver på gang som styret har forberedt. Jeg vil gjerne følge disse videre og fullføre.
  Min bakgrunn som prosjektleder og teknisk leder i prosjekter i oljebransjen er sentral for å sikre gjennomføring.
  Borettslaget har blitt driftet med tanke på sunn økonomi, kvalitet i alle leveranser og at vedlikehold er god butikk. Dette ønsker jeg å videreføre.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karstein Turøy
- Lars Erik Kvinnsland

  Mitt navn er Lars Erik Kvinnsland, og jeg stiller til valg som styremedlem i Puddefjorden Borettslag. Jeg er 30 år og jobber som forretningsadvokat i Wikborg Rein Advokatfirma. Jeg har bred erfaring med ulike sakstyper innen innkjøp av varer og tjenester, bygg- og anleggstvister og regulatoriske plan- og byggesaker. Jeg er en omgjengelig og hyggelig person, som samarbeider godt med andre. Jeg har et sterkt engasjement for borettslaget og ønsker å bidra til fortsatt god styring og utvikling. Borettslaget er viktig for beboerne, og det å sikre et stabilt og velfungerende bomiljø er essensielt for alle oss som bor i borettslaget. Jeg mener at jeg kan tilføre nyttige perspektiver og et sterkt engasjement for å opprettholde og videreutvikle det gode bomiljøet vi har i dag. Som styremedlem vil jeg bidra med høy innsats og stå-på-vilje, enten det er snakk om fysiske eller administrative oppgaver. Jeg vil særlig kunne bidra med juridisk rådgivning og bistand. Som forretningsadvokat har jeg inngående erfaring med kontraktsforhandlinger overfor leverandører av varer og tjenester – herunder byggenæringen. Jeg har ført store bygg- og anleggstvister for domstolene, bl.a. på vegne av et boligsameie mot byggherren og entreprenøren. Jeg har også omfattende erfaring med rådgivning og bistand i regulatoriske saker, herunder plan- og byggesaker. Jeg mener at den juridiske kompetansen min kan være nyttig for styret. Jeg vil kunne bistå i kontraktsforhandlinger med leverandører, og i eventuelle reklamasjoner eller konflikter. Jeg vil også kunne bistå i kontakten med offentlige myndigheter, eksempelvis overfor Bergen kommune i forbindelse med planprosessen for Dokken.
- Steve Hansen

  Steve S Hansen, 48 år og samboer med Hugo. Bodd i blokk D siden 2015 og trives godt både i borettslaget og her på Møhlenpris. Sittet i styret i 3 år og står nå på gjenvalg.
  Jobber som elektro ingeniør i ett rådgivende ingeniørselskap. I de senere år har jeg bl.a. vært involvert i og prosjektleder/fagansvarlig for flere kontor- og boligprosjekt, som jeg tror kan komme godt med i styrets planlegging av byggenes drift og vedlikeholdsbehov.
  Er spesielt opptatt av hyggelig bomiljø, sikkerhet, enøk og optimal og smart energistyring for å begrense driftskostnader samtidig som en beholder komforten for beboere.
  Ellers av interesser går det mye i trening, løping, sykling, kajakk, ski og mye mer. Ser på meg selv som en pliktoppfyllende og hjelpsom person
- Trine Flo

  Jeg har bodd i Puddefjorden Borettslag i 16 år og har i alle de årene nytt godt av arbeidet styret har utført for felleskapet. Jeg har nå en ny arbeidshverdag med mer fritid hjemme og har tid og lyst til å bidra med mitt

til borettslaget. Jeg synes styrearbeid virker spennende og tror min bakgrunn kan være nyttig i et styreverv. Jeg er utdannet økonom og har i en årrekke jobbet med innkjøp, regnskap og økonomistyring innen kraft, offshore, bygg- og anlegg. De siste 15 årene har jeg vært region-/distriktsleder for større anlegg innen asfalt- og pukkproduksjon i sørnorge. Jeg er nå, siden august i fjor, avdelingsleder for Velde Asfalt og produksjon i Bergen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Alma bendixen Moldenhauer
- Pål Mattis Mathisen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Mæland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Arve Nilsen

Sak 8

Valgkomite bestående av 2 personer velges

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende har meldt seg til valg:

Fredrik Salen

Jon Brodal

Forslag til vedtak
Valgkomtie bestående av 2 personer foreslås valgt

Sak 9

Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har 4 heiser der 2 av disse er i svært dårlig forfatning. Normal kostnad for vedlikehold av heisene er på 150.000 - 180.000 kr/år. I 2024 opplevde vi 22 tilfeller av driftsstans og tilsvarende mange reparasjoner. Dette kostet 520.000 kr i 2024. Heisene i WG16 og WG20 er kategorisert av serviceleverandør som "oppbrukt" og vil kreve masse vedlikehold og høye kostnader hvis de skal leve videre. Styret har derfor gjennomført en anbudsprosess og satt i bestilling 2 stk heiser som blir montert i 2025, kostpris 2,16 mill kr for 2 heiser. Heisene som demonteres blir plukket fra hverandre og sentrale deler vil bli lagret for å være reservedeler til de 2 gjenværende.

For å finansiere kjøp av heisene må vi ta opp lån og for å kunne gjøre dette **må** vi ha årsmøtevedtak på at panterett kan gjøres gjeldende. Dette skyldes at eksisterende kredittengasjement er etablert med IN-ordning, hvor notert pantedokument ikke kan benyttes til opplåning ettersom andelseiere som har benyttet seg av IN-ordning har inntredelsesrett i pantedokumentet. Grunnet borettsinnskuddets størrelse forutsetter banken at nytt pant etableres med prioritet foran borettsinnskuddet. Prioritetsvikelse må besluttes av andelseierne på generalforsamling.

For at styret skal kunne ta opp lån på 2,2 mill kr. hos Handelsbanken er vi avhengig av at dette vedtaket blir godkjent. Handelsbanken gir best betingelser.

Vedtak fremmet til generalforsamling :

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

Styrets innstilling
Styret trenger kapital for å finansiere nye heiser og innstiller på at Årsmøtet godkjenner endringen i panteretten. Opplåning er planlagt til 2,2 mill kr med 10 års nedbetaling. For å ha litt robusthet innstiller styret på at maks låneramme settes til 3 mill kr.

Styret har sjekket betingelser hos andre finansinstitusjoner, inkludert OBOS bank.

OBOS bank tilbyr lån med høyere rente og vi må i såfall flytte hele vårt IN lån til OBOS bank. Dette er fordyrende.

Styret anbefaler at det stemmes "for" forslaget og at vi fortsetter med Handelsbanken som vår bankforbindelse.

Forslag til vedtak
«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Sikre løpende drift og vedlikehold i borettslaget med fokus på god kvalitet og rett pris i alle leveranser.

9 styremøter avholdt i 2024

Kostnader øker for alle avtaler og som i fjor er kommunale avgifter den med størst økning.

Utgifter til vedlikehold av heiser har nådd nye høyder i 2024. Vi måtte tilkalle vår servicekontraktør hele 22 ganger for å holde heisene operative. Dette kostet borettslaget 520.000 kr i 2024, mot normalt 150 - 200.000/år.

Evaluering er gjennomført for utskifting av 2 stk heiser, WG16 og WG20. Valgt leverandør er Scan Heis med en pris på 2,166 mill kr. Oppstart planlagt sommer 2025.

Drift og vedlikehold:

- Prosjekter gjennomført:
- Ventilasjonsaggregater til alle boder og ganger er overhalt
- Viftestyring til garasje er justert slik at vifter går mye mindre (spare strøm)
- Grunnvannspumper i garasje overhalt
- Betongdekke i øvre garasje lekker vann gjennom. Dette er et betydelig problem mtp fare for rust i armeringsjern. Forsøk på tetting med injisering av tettemasse utført. Bra resultat lokalt, men det er mye mer omfattende og krever andre tiltak.
- Slamsuging av kummer i garasje
- To vannlekkasjer utbedret. (ikke dekket av forsikring)
- Oppfølging av 3 vannlekkasjer med skade i 4 leiligheter (forsikring)
- Rekkverk i utvendige trapper montert
- Filtere til ventilasjon byttet
- Årskontroll av brannteknisk utstyr gjennomført. Div lys og utstyr skiftet.
- Brannsentraler omprogrammert og div utstyr skiftet for alder og teknologiutvikling

Til generalforsamlingen i Puddefjorden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Puddefjorden Borettslag** som viser et overskudd på kr 4 103 863. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 11. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 388 846**	**2 105 289**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 103 863	7 226 983
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 001	8 561
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-55 801
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 581 079	-1 851 445
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 636 159	-5 040 675
Innsk. øremerk. bankkto		-7 260	-4 066
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-104 634**	**283 557**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 284 212**	**2 388 846**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 389 378	2 622 441
Kortsiktig gjeld		-105 166	-233 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 284 212**	**2 388 846**

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 278 459	3 449 498	3 306 996	3 241 992
Innkrevde felleskostnader	2	4 709 627	4 692 276	4 654 004	4 914 692
Andre inntekter	3	191 927	90 606	80 000	110 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 180 013**	**8 232 380**	**8 041 000**	**8 266 684**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 229	-66 020	-49 300	-49 000
Styrehonorar	5	-232 000	-244 000	-244 000	-244 000
Avskrivninger	15	-16 001	-8 561	0	-8 500
Revisjonshonorar	6	-12 809	-12 163	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-3 000	-4 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-263 925	-250 640	-265 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-151 455	-3 094	-10 000	-10 000
Kontingenter		-24 600	-24 600	-24 600	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 360 726	-921 316	-900 000	-1 744 000
Forsikringer		-346 536	-304 152	-335 000	-402 000
Kommunale avgifter	9	-1 571 470	-1 506 256	-1 689 000	-1 829 000
Energi/fyring	10	-368 392	-398 710	-380 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 446	-343 362	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	11	-284 913	-378 405	-395 500	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 044 502**	**-4 465 277**	**-4 669 400**	**-5 696 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 135 511**	**3 767 103**	**3 371 600**	**2 570 184**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 636 159	5 040 675	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 771 670**	**8 807 778**	**3 371 600**	**2 570 184**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 573	17 258	0	0
Finanskostnader	13	-1 697 380	-1 598 053	-1 668 000	-1 619 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 667 807**	**-1 580 795**	**-1 668 000**	**-1 619 000**
ÅRSRESULTAT		**4 103 863**	**7 226 983**	**1 703 600**	**951 184**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 103 863	0		
Til annen egenkapital		0	7 226 983		

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	274 374 000	274 374 000
Tomt		15 000 000	15 000 000
Andre varige driftsmidler	15	12 802 220	12 818 221
Øremerkede bankinnskudd	16	920	887
Miljøbankkonto, øremerket		224 475	190 824
SUM ANLEGGSMIDLER		**302 401 615**	**302 383 932**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 330
Andre kortsiktige fordringer	17	8 652	20 883
Driftskonto OBOS-banken		961 831	2 586 555
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 614	8 458
Sparekonto OBOS-banken		1 409 280	214
SUM OMLØPSMIDLER		**2 389 378**	**2 622 441**
SUM EIENDELER		**304 790 993**	**305 006 373**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 123 * 100		12 300	12 300
Opptjent egenkapital	18	179 323 406	175 219 543
SUM EGENKAPITAL		**179 335 706**	**175 231 843**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	26 188 480	30 405 718
Borettsinnskudd	20	86 349 100	86 349 100
Annen langsiktig gjeld	21	12 600 000	12 600 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	212 541	186 117
SUM LANGSIKTIG GJELD		**125 350 121**	**129 540 935**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 619	213 399
Skyldige offentlige avgifter	23	13 333	11 137
Påløpte renter		8 214	9 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 166**	**233 595**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**304 790 993**	**305 006 373**
Pantstillelse	24	301 731 475	301 731 475
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2025
Styret i Puddefjorden Borettslag

Nils Mæland /S/ Ina Therese Lerner Grevstad /S/ Steve Strøm Hansen /S/

Stein Arve Nilsen /S/ Karstein Turøy /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 012 884
Internett	320 292
Garasjeleie	151 200
Leie	104 100
Strøm motorvarmere	72 500
Filter	41 451
Parkeringsleie	7 200
Kapitalkostnader på IN-lån	3 267 345
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 114
Overført til kapitalkostnader	-3 278 459
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 709 627**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

ENOVA - Tilskudd til prosjekt	82 500
Nettinnbetalinger	108 284
Nøkler	1 143
SUM ANDRE INNTEKTER	**191 927**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-26 375
Arbeidsgiveravgift	-36 854
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 229**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 232 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 508, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 809.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
OBOS Prosjekt AS	-150 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-151 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-552 608
Drift/vedlikehold VVS	-18 160
Drift/vedlikehold elektro	-80 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-483 618
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 011
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 671
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 582
Kostnader dugnader	-2 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 360 726**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-712 448
Vann- og avløpsavgift	-423 091
Renovasjonsavgift	-435 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 571 470**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-213 766
Fjernvarme	-154 626
SUM ENERGI / FYRING	**-368 392**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Diverse leiekostnader/leasing	-4 617
Verktøy og redskaper	-8 372
Driftsmateriell	-15 386
Vaktmestertjenester	-30 175
Vakthold	-12 881
Renhold ved firmaer	-132 763
Snørydding	-24 691
Gressklipping	-26 900
Andre fremmede tjenester	-2 963
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 508
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-4 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-284 913**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 326
SUM FINANSINNTEKTER	**29 573**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånHandelsbanken	-1 697 380
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 697 380**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	274 200 000
Kostpris/bokført verdi 2019	88 500
Kostpris/bokført verdi 2020	85 500
SUM BYGNINGER	**274 374 000**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.164/bnr.1392
Borettslaget har et kontor i eget eie, tidligere andel 90.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	12 750 000	
		12 750 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang før 2018	308 438	
Tilgang 2018	109 550	
Tilgang 2022	24 205	
Tilgang 2023	55 801	
Avskrevet tidligere	-429 773	
Avskrevet i år	-16 001	
		52 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 802 220**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 001**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 652**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	121 860 493
Egenkapital fra IN tidligere år	136 330 413
Egenkapital fra IN 2024	2 636 159
Reduksjon EK fra IN	-81 503 659
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**179 323 406**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2007	-202 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	35 563 869	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 581 079	
Nedbetalt tidligere, IN	136 330 413	
Nedbetalt i år, IN	2 636 159	
		-26 188 480
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 188 480**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-86 349 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-86 349 100**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-12 600 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-12 600 000**

NOTE: 22
AVSETNING BOMILJØTILTAK

Avsetning bomiljøtiltak	-212 541
SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK	**-212 541**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 614
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 719
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 333**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	86 349 100
Pantelån	26 188 480
Beregnede IN-forpliktelser	57 462 913
TOTALT	**170 000 493**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	274 374 000
Tomt	15 000 000
TOTALT	**289 374 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.25
Selskapsnummer: 6185 **Selskapsnavn:** PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er foreslått som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils Mæland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Karstein Turøy
- [ ] Lars Erik Kvinnsland
- [ ] Steve Hansen
- [ ] Trine Flo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eli Alma bendixen Moldenhauer
- [ ] Pål Mattis Mathisen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils Mæland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Stein Arve Nilsen

Sak 8 Valgkomite bestående av 2 personer velges

Valgkomtie bestående av 2 personer foreslås valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988226874
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. april kl. 08:55 til 7. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er foreslått som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 246.000 kr som inkluderer 3000 kr til varamedlemmer for deltagelse på styremøter og 3000 kr til valgkomite.

Styrets innstilling
Styret har valgt å holde honoraret uendret og anbefaler at honorar godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret i Puddefjorden borettslag skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer, samt 2 vara.

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år, 2 stk hvert år

Varamedlemmer velges for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nils Mæland (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Mæland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Flo (36 stemmer)
Steve Hansen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Flo
Steve Hansen
Lars Erik Kvinnsland
Karstein Turøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Mattis Mathisen (45 stemmer)
Eli Alma bendixen Moldenhauer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål Mattis Mathisen
Eli Alma bendixen Moldenhauer

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Mæland (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Mæland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Arve Nilsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Arve Nilsen

8. Valgkomite bestående av 2 personer velges

Følgende har meldt seg til valg:

Fredrik Salen

Jon Brodal

Forslag til vedtak:
Valgkomtie bestående av 2 personer foreslås valgt

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 55
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Borettslaget har 4 heiser der 2 av disse er i svært dårlig forfatning. Normal kostnad for vedlikehold av heisene er på 150.000 - 180.000 kr/år. I 2024 opplevde vi 22 tilfeller av driftsstans og tilsvarende mange reparasjoner. Dette kostet 520.000 kr i 2024. Heisene i WG16 og WG20 er kategorisert av serviceleverandør som "oppbrukt" og vil kreve masse vedlikehold og høye kostnader hvis de skal leve videre. Styret har derfor gjennomført en anbudsprosess og satt i bestilling 2 stk heiser som blir montert i 2025, kostpris 2,16 mill kr for 2 heiser. Heisene som demonteres blir plukket fra hverandre og sentrale deler vil bli lagret for å være reservedeler til de 2 gjenværende.

For å finansiere kjøp av heisene må vi ta opp lån og for å kunne gjøre dette **må** vi ha årsmøtevedtak på at panterett kan gjøres gjeldende. Dette skyldes at eksisterende kredittengasjement er etablert med IN-ordning, hvor notert pantedokument ikke kan benyttes til opplåning ettersom andelseiere som har benyttet seg av IN-ordning har inntredelsesrett i pantedokumentet. Grunnet borettsinnskuddets størrelse forutsetter banken at nytt pant etableres med prioritet foran borettsinnskuddet. Prioritetsvikelse må besluttes av andelseierne på generalforsamling.

For at styret skal kunne ta opp lån på 2,2 mill kr. hos Handelsbanken er vi avhengig av at dette vedtaket blir godkjent. Handelsbanken gir best betingelser.

Vedtak fremmet til generalforsamling :

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

Styrets innstilling
Styret trenger kapital for å finansiere nye heiser og innstiller på at Årsmøtet godkjenner endringen i panteretten. Opplåning er planlagt til 2,2 mill kr med 10 års nedbetaling. For å ha litt robusthet innstiller styret på at maks låneramme settes til 3 mill kr.

Styret har sjekket betingelser hos andre finansinstitusjoner, inkludert OBOS bank.

OBOS bank tilbyr lån med høyere rente og vi må i såfall flytte hele vårt IN lån til OBOS bank. Dette er fordyrende.

Styret anbefaler at det stemmes "for" forslaget og at vi fortsetter med Handelsbanken som vår bankforbindelse.

> **Forslag til vedtak:**
> «Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av:
Møteleder: Nils Mæland /S/
Protokollvitne: Bjørn Laastad /S/ og Per Ivar Hagestuen /S/

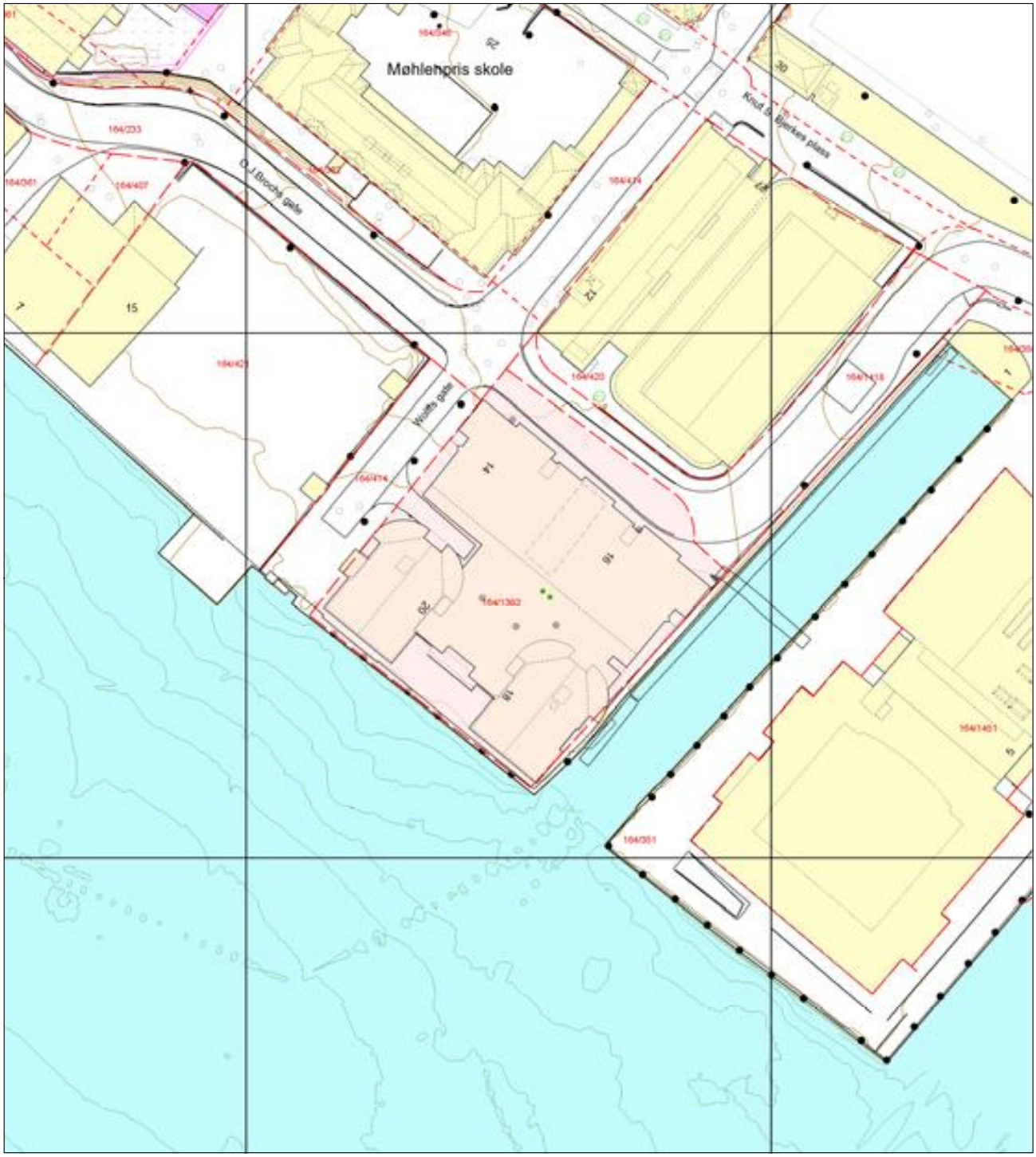
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 01.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16, 5006 BERGEN m.fl.

N



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

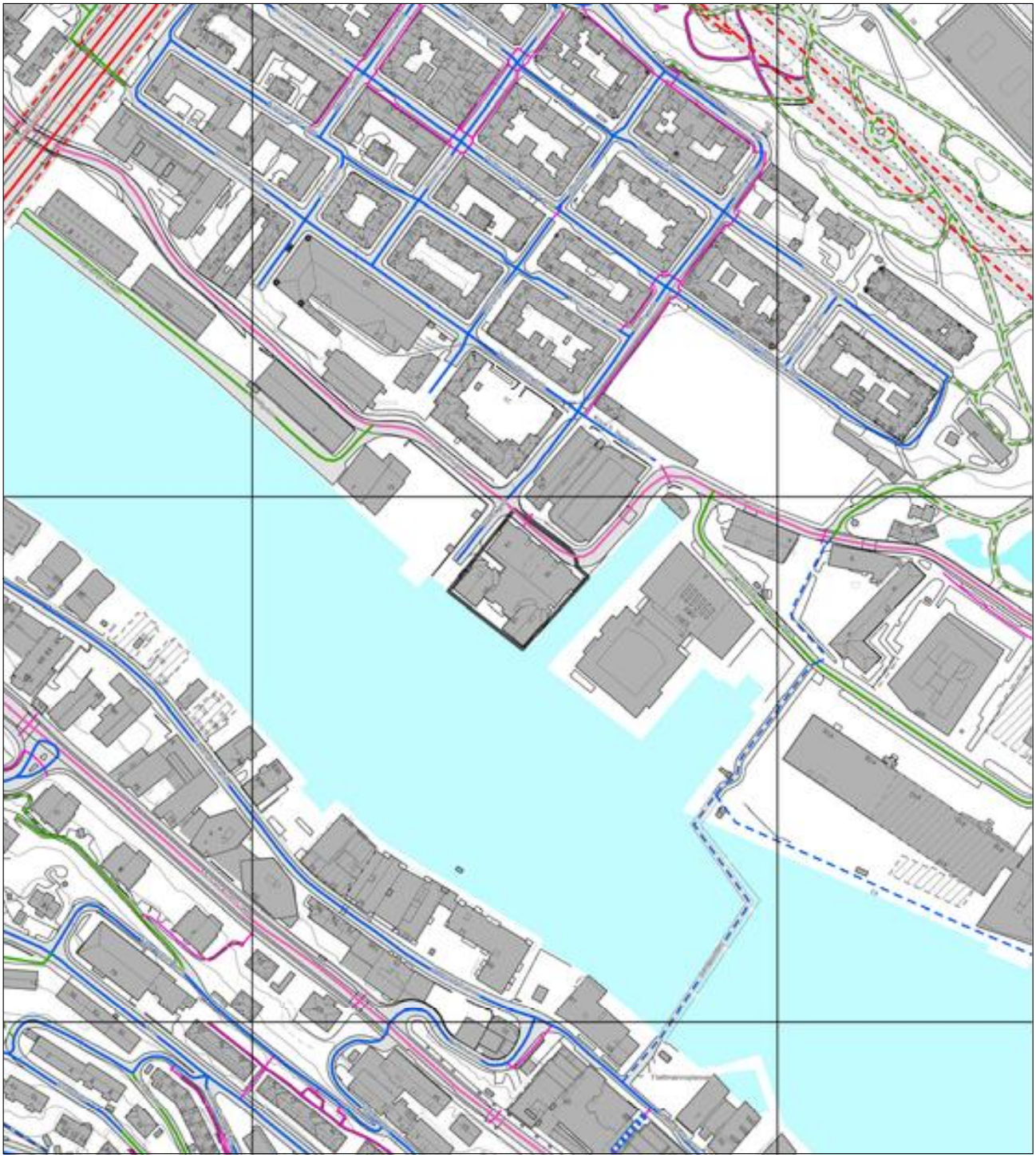
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16, 5006 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1392/0/0
Utlistet 02. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261021817	Grunneiendom	0	Ja	3 306,0 m²	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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2001	200001229	98,3 %
65320000	35	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 353 MFL., MARINEHOLMEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.03.2024	202220498	1,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15790000	990 - Annet kombinert formål	88,3 %
15790000	310 - Kjørevei	7,2 %
15790000	320 - Gang-/sykkelvei	2,6 %
65320000	2012 - Gate med fortau	1,1 %
65320000	2011 - Kjøreveg	0,6 %
15790000	319 - Annen veigrunn	0,2 %
65320000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15790000	640 - Frisiktsone	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H130_1	Forurenset sjøbunn	17,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	70,0 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	16,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	13,6 %
17330000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	2,0 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	0,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	3	202412318
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 02. desember 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

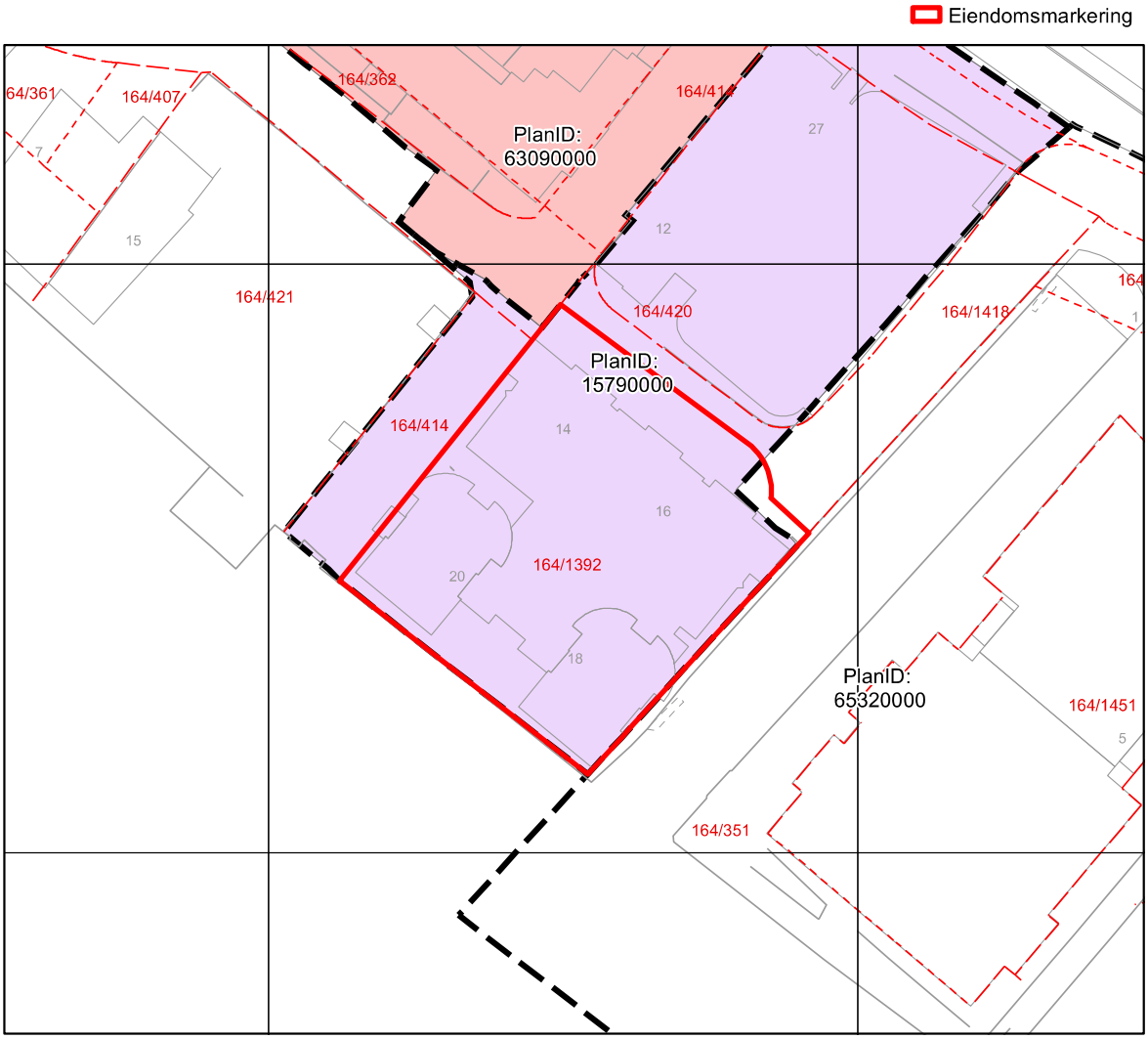
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Dato: 02.12.2025 Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15790000, 63090000, 65320000



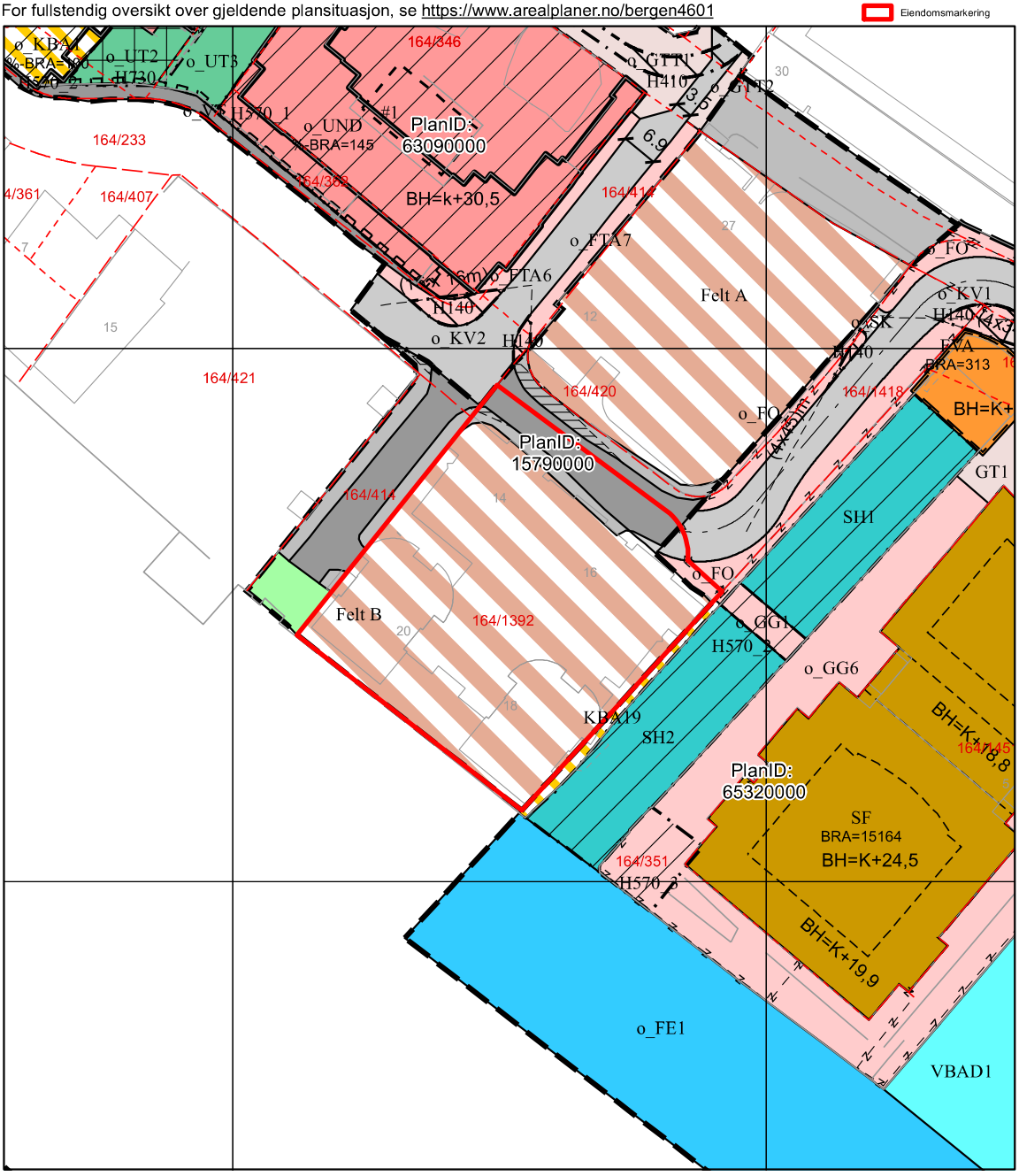
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Dato: 02.12.2025 Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1251 - Brukar

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gatetun

Havneområde i sjø

Park

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1163 - Institusjon

1520 - Fjernvarmeanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

6230 - Småbåthavn

6770 - Badeområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

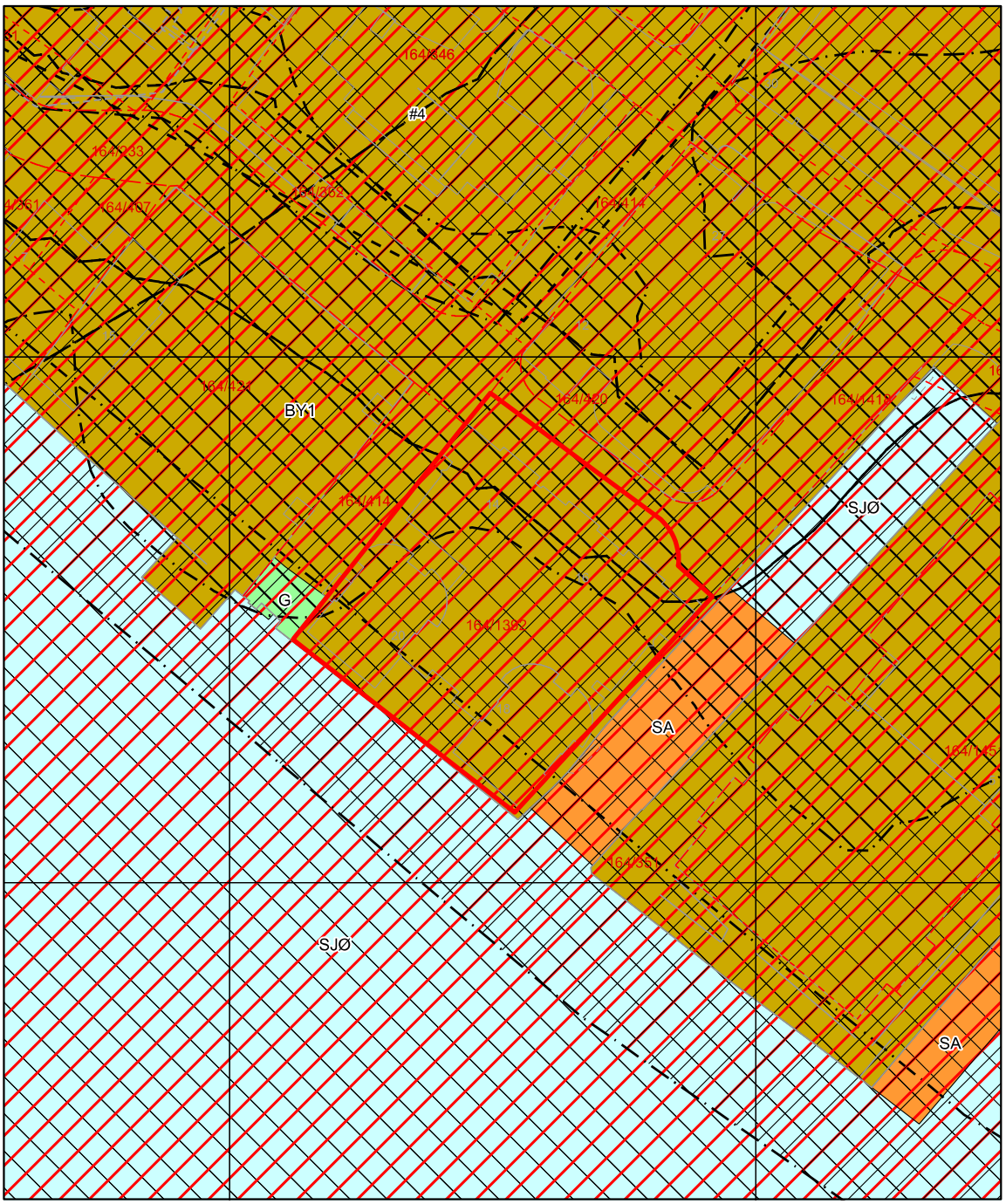
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.12.2025

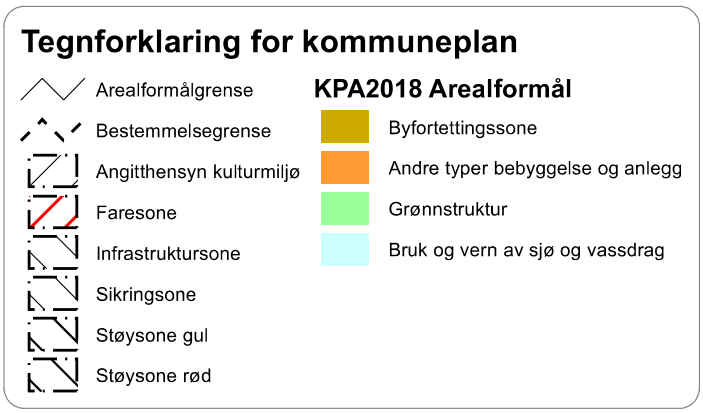
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Sikringsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur
Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

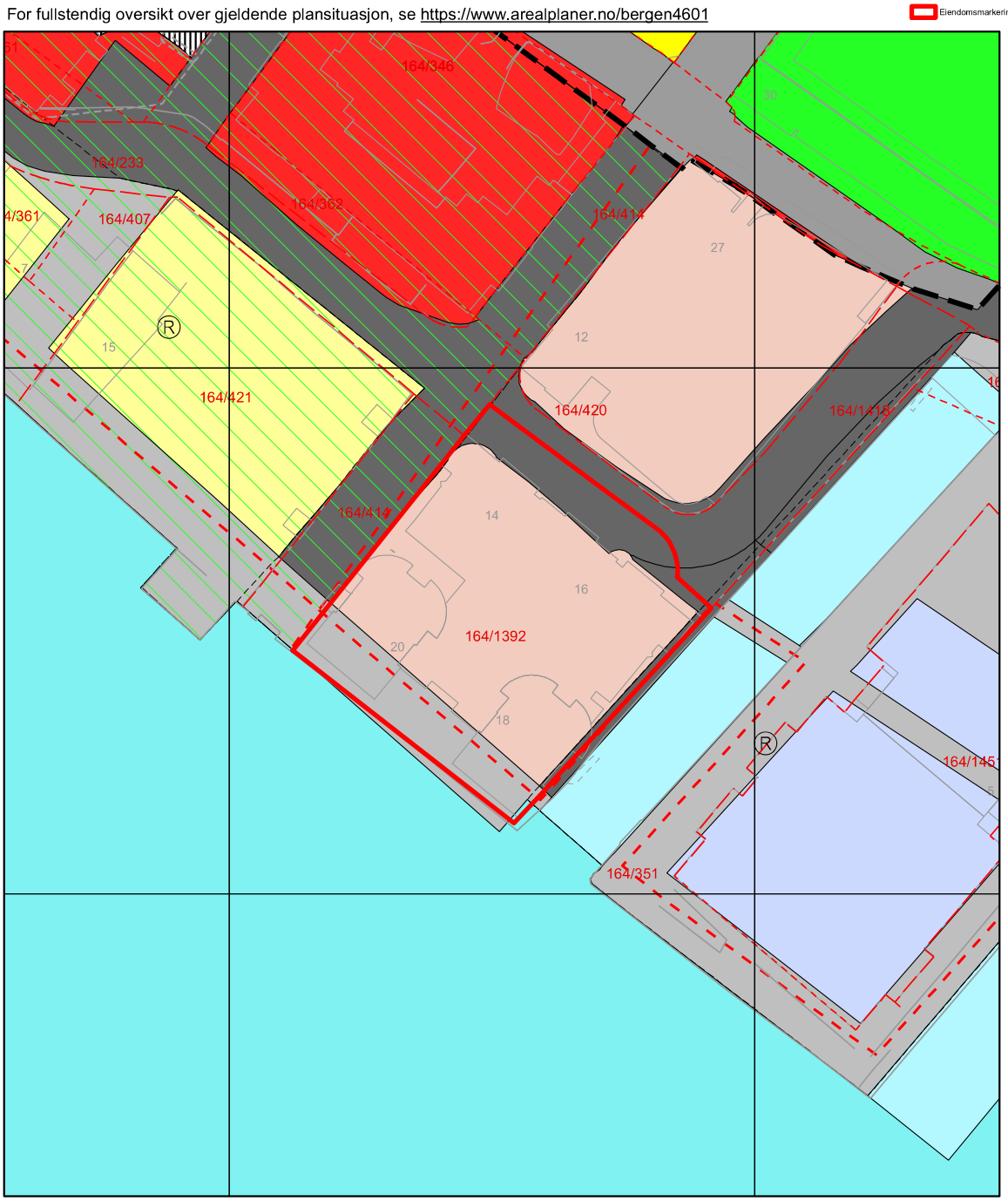
Kommunedelplan

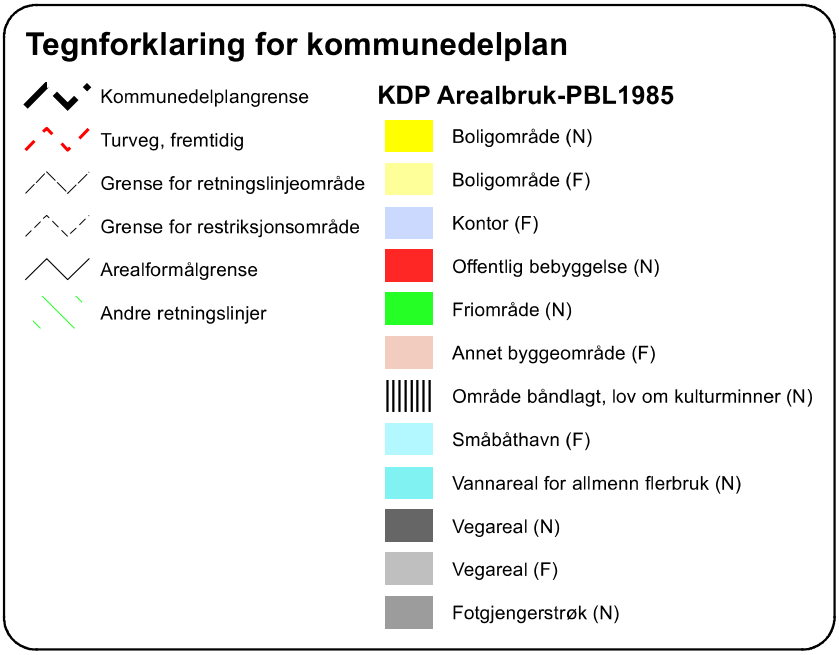
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.12.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Turveg, fremtidig
Grense for retningslinjeområde
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Boligområde (F)
Kontor (F)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (F)
Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Fotgjengerstrøk (N)

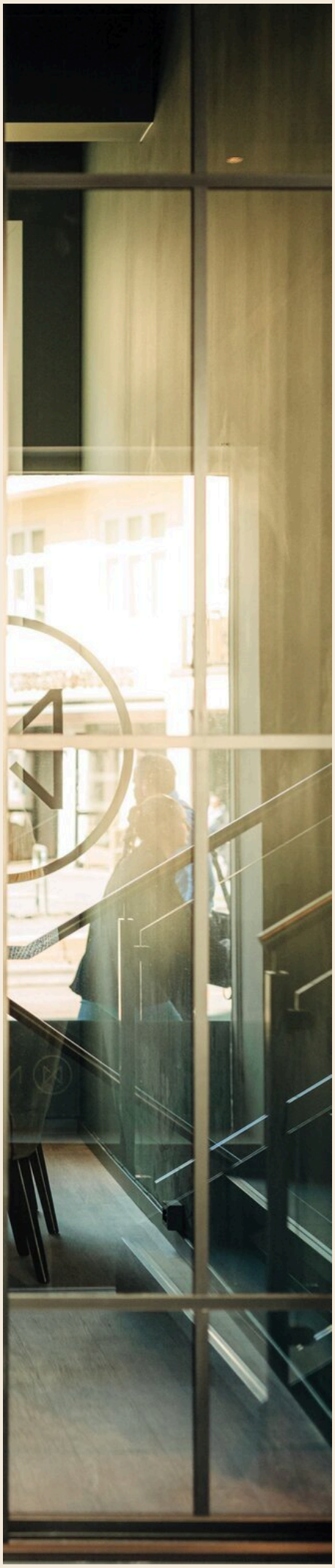
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

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.

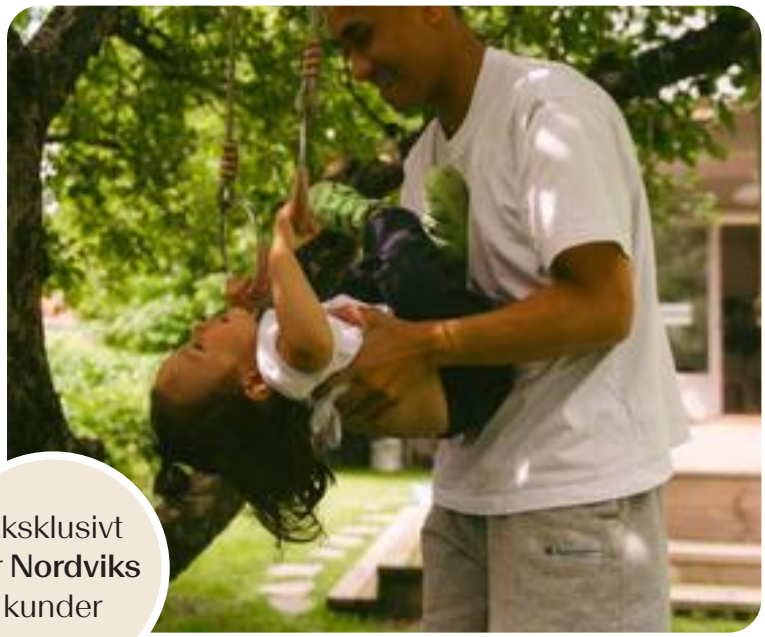


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0302/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wolffs gate 16 5006 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 1392 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630