NORDVIK

Torborg Nedreaas' gate 20

1 soverom | 60 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Torborg Nedreaas' gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Andre vedlegg
45	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
112	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 2-roms leilighet i sentrum. Bo nær "alt" m/heis i bygget, solrik balkong, takterrasse, mulighet for ekstra soverom

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**3 630 576,-**
Fellesgjeld	**226 738,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 252,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Torborg Nedreaas' gate 20 presentert av Nordvik Bolig v/Eirik Furholm-Haugen. Bo i hjertet av Bergen sentrum i en spennende og voksende bydel, med mye inkludert i felleskostnadene og lave kjøpsomkostninger.

Høydepunkter:

- Badet skal oppgraderes i regi av aksjelaget
- Felles takterrasse med nydelige sol- og utsiktsforhold
- Mulighet for etablering av et ekstra soverom
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Inn- og utvendig bod, perfekt for lagring

Området:

- Et område i vekst, Dokken blir en ny spennende bydel
- Få minutters gange til "alt" av byens fasiliteter
- 2 min. gangavstand til busstopp med over 30 linjer
- Ny Rema 1000 åpner like ved boligen
- Gangavstand til flere studiesteder

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 61 kvm

IMOTIV.NO

Torborg Nedreaas' gate 20



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Torborg Nedreaas' gate 20



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Alt. planløsning
















MAERSK
MAERSK
msc
Hapag-Lloyd
Hapag-Lloyd
Hapag-Lloyd
ncl
North Sea
Container Line
NYK LOGISTICS
BREAKFAST
SANDWICH WITH
FRIED EGGS
























6 ETAGE
7 ETAGE


HAVNELAGERET DOKKEN
MAERSK
Safmarine
MAERSK
P&O Nedlloyd
MAERSK SEALAND






CMA CGM
APL
Hapag-Lloyd
APL

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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0071/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Andre Berge

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
226 738,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 616 738,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 630 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 640 076,- (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
1950

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré 4,2 m², bad 2,7 m², bod 3 m², stue 20,4 m², kjøkken 11,2 m², soverom 16,4 m²
BRA-e: 1 kvm. Bod 0,9 m²
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong 2 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én bod på 0,9 m² på aksjelagets fellesareal.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser. Les mer om boligsoneparkering på Bergen kommune sine hjemmesider.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom,

enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ø. Antonsen AS - 964377111 Utført i 2013. Riving av gammelt bad. Flislegging, nytt vegghengt toalett. Opprettelse av dusjhjørne. Varmekabler m.m

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke. Borettslaget er i gang med projsekt hvor alt dette skal oppgraderes på bad hvor dette ikke er gjort

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Fløysand tak. Det har vært en lekkasje i en takterasse som ligger over ytterste del av taket i leiligheten min. Denne er det prosess på å få utbedret 2025/2026

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Service-Elektrikeren, 2005. "Mindre utvidelser av anlegg". Vet ikke hva som evt er gjort utover det.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Har ikke firmaets navn. Det ble gjort i regi av borettslaget i 2013. Vi er som nevnt i gang med prosjekt som skal bytte ut alt av vann og avløpsrør i hele blokken, så dette arbeidet blir ikke relevant.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Jeg vet ikke, men vi har sentralvarme og nytt ventilasjonsanlegg. Dette kom på plass før jeg flyttet inn, men "vil tro" det har blitt gjort kontroller ifbm de prosjektene.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Leiligheten ligger i 6 etg, og radonmåling er derfor ikke relevant

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Det er en pågående lekkasje fra en takterrasse som ligger over ytterste del av taket på leiligheten min. Det har vært synlig lekkasje i min leilighet 1 gang, siden den gang har man bare merket det ved at fuktmålinger viser høy fuktighet i taket. Dette utbedres aktivt.

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 et fåtall skjeggkre. Her har alle leilighetene i borettslaget nylig (September 2025) fått lagt ut åte for å bekjempe skjeggkre. Har ikke sett noen siden det.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Borettslaget er i gang med prosjekt for å bytte ut vann og avløpsrør i blokken. Arbeidet skal være 100% ferdig 21.01.2027, men den relevante leiligheten har pågående arbeid fra 13.08.2026 - 01.10.2026. Det er forespeilet en økning i fellesutgifter på 53% / 2462kr

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner

- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade
- Etasjeskiller i betong
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Balkong, terrasse, platting
- Øvrig

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Vinduer og dører
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Sanitærutstyr på bad

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert (TG IU):
- Varmtvannsbereder
- Bad, fukt

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - 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:
- Radiator
- Vannbåren varme
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 800 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 5 252,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, vaktmester samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Ventilasjon A-konto kr. 250,-
- Fiberbredbånd kr. 348,-
- Felleskostnader kr. 4 654,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at ekstraordinær generalforsamling nylig gav tilslutning til å starte avløpsprosjektet. Utskifting medfører at deler av baderom må rives for tilkomst, og utløses tilbakeføringsplikt for borettslaget - i praksis nye bad til alle. Budsjettet er på 60 millioner som finansieres over låneopptak og gir anslagsvis 53 prosent økning av felleskostnader og vil gi en økning av fellesgjeld. I tillegg kartlegges tilstand på vinduer og balkongdører som også vil medføre kostnader, men omfanget her er pt. uklart.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 026 984,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 107 937,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Bredalsgården AS består av 113 leiligheter.
Aksjelaget har to felles takterrasser med fantastisk utsikt.
Felles vaskeri, tørkerom, beboerverksted og sykkelboder.

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 226 738,-pr. 09.06.2026

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr. 27 932 677,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,99%, flytende
Restsaldo: kr. 23 805 892,-
Andel av saldo: kr. 193 241,-
Innfrielsesdato: 30.12.2049

Svenska Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,99%, flytende
Restsaldo: kr. 4 126 785,-
Andel av saldo: kr. 33 497,-
Innfrielsesdato: 30.03.2041
Avdragsfrihet t.o.m mars 2027
Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Aksjelaget hadde et negativt årsresultat på kr. 3 919 142,- i 2024.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det arrangeres felles dugnad to ganger årlig.

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

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596270

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 504 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for aksjelaget.

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

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

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

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

Områdebeskrivelse

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

Om området:
Bergen sentrum er selve hjertet av Vestlandets hovedstad, og er kjent for sin unike kombinasjon av historisk sjarm og moderne byliv. I Bergen sentrum finner vi flere høydepunkter som bryggen, fisketorget og fløibanen. Bergen sentrum er også preget av sitt maritime preg, med båter og cruiseskip som stadig ankommer havnen.

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

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

Tur og treningsmuligheter:
For den treningsglade er beliggenheten ypperlig, med bare få minutters gange til blant annet SATS Nygård og Trene Sammen. Foretrekker du å ta treningsøkten utendørs? En av de mest populære turene er opp Fløyen - herfra kan du nyte panoramautsikt over byen og velge en rekke merkede stier som passer for både korte og lengre turer. For de enda mer eventyrlystne er Byfjellene rundt Bergen sentrum et naturlig valg. Ulriken, byens høyeste fjell, kan nås til fots eller med Ulriksbanen, og byr på en opplevelse med spektakulære utsiktspunkter. En tur langs bryggen lar deg dykke inn i byens hanseatiske historie, mens en rundtur rundt Lille Lungegårdsvann gir en avslappende pause midt i byens livlige puls. Nygårdsparken, med sine vakre grøntområder, er perfekt for en rolig rusletur eller piknik.

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

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

Universitet:
Fra boligen er det kort gangavstand til Universitetet i Bergen, BI og Det juridiske fakultet. Videre er det kort vei til byens øvrige studieinstitusjoner.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Utsikten, solforholdene, nærhet til sentrum og hyggelig naboskap.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Nabolaget er veldig fint. Hyggelige mennesker, fint område, grønt, nære sentrum.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Gode bussforbindelser, mange småbarnsfamilier, studenter og pensjonister som bor her. Nærhet til alt man trenger.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Tur til Møhlenpris og Løvstien.

Offentlige forhold

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

Det foreligger også ferdigattest for:
- Innredning av forretningslokale med lagerrom, datert 21.08.1951.
- Utskifting av oljebrenner, datert 17.11.1970.
- Dør/vindusendring, datert 06.07.1981.
- Bruksendring butikk til bolig, datert 02.12.1996.
- Bruksendring bolig, datert 01.11.2004.
- Bruksendring kontor/forretning/lager, datert 15.02.2005.
- Installering tekniske rom/anlegg, datert 28.02.2006.
- Reparasjon av varmeledninger til radiatorer, datert 31.08.2022.
- Endring rør, konstruksjon bolig, datert 05.01.2024.

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
Vei: eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private stikkledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Jekteviken, Dokken, lekeplass datert, 13.03.1954, regulert til bebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør - berøringsgrad 0,5%. Saksnr.: 202312694. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 21,7%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 22,4%

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Saksnr.: 202411682. Konsekvensutredningen for gang- og sykkelbro over Puddefjorden anbefaler at ny gang- og sykkelbro bygges før Bybanen.

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

- PlanID: 64090000 - kommuneplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest - berøringsgrad 12,5%. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

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

av planområdet på og under nivået til dagens grøntområde. En del av bygget skal plasseres under bakken. Bygget skal ha grønt tak som skal være en del av et parkareal som fortsatt skal være offentlig tilgjengelig for nabolaget. Nytt bygg skal tilpasses bebyggelsesstrukturen i området, herunder naboblokkbebyggelse langs Torborg Nedreaas' gate og Dokken. Arealet til et nytt moskébygg dekker, sammen med arealet i dagens moské/villaen, dagens arealbehov for Bergen moské. Planområdet ligger like ved denne eiendommen, og kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

- PlanID: 71350000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 3 mfl., Dokken, nybygg Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet. Saksnr.: 202311228. Havforskningsinstituttet (HI) og Fiskeridirektoratet (Fiskeridir) skal samlokaliseres i et nytt bygg på Dokken. Statsbygg har fått i oppdrag å sørge for regulering, prosjektering og bygging av Nybygget på vegne av Nærings- og fiskeridepartementet. Planområdet ligger i front av denne eiendommen, og det kan derfor påvirke utsikten. Kjøper må også påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

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

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 aksjelagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser om at ekstraordinær generalforsamling nylig gav tilslutning til å starte avløpsprosjektet. Utskifting medfører at deler av baderom må rives for tilkomst, og utløses tilbakeføringsplikt for aksjelaget - i praksis nye bad til alle. Budsjettet er på 60 millioner som finansieres over låneopptak og gir anslagsvis 53 prosent økning av felleskostnader og vil gi en økning av fellesgjeld. I tillegg kartlegges tilstand på vinduer og balkongdører som også vil medføre kostnader, men omfanget her er pt. uklart.

Oppstart av avløpsrørprosjektet betyr også at ny kjøper kan få mulighet til å påvirke valg av baderom. Kjøper kan avtale med selger hvilke valg som skal gjøres. Oppstart på byggearbeidet er trolig i starten av august. Målet er ferdigstilling av prosjektet til årsskiftet, og ny eier må derfor påregne en intensiv periode med byggestøy og støv etc.

Det er planlagt utskifting av hovedinngangsdører med utvidelse av porttelefon ved inngang fra bakplass. Aksjelaget har fått et tilbud for en tid tilbake. De henter nå inn flere og håper på en snarlig beslutning.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet (Rabatt opprinnelig 14.900,-) kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt - Opprinnelig 16.900,-) kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Rabatt - Opprinnelig 3.900,-per stk.) kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 535,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 850,-
Transportgebyr for aksjer (selger) kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 114 825,- 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 15. juni 2026

Megler
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Torborg Nedreaas' gate 20

Nabolaget Dokken - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 3.4 km
Metis privatistskole 410 elever	15 min 1.2 km
Bergen Private Gymnas	15 min

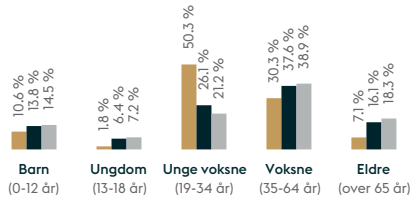
Offentlig transport

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	6 min 0.5 km
Byparken Linje 1, 2	12 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.4 km
Bergen Flesland	18 min

Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0... 102 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Møhlenpris Oppveksttun barneha... 71 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dokken	608	415
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Studentsenterets idrettshall	7 min
Møhlenpris idrettsplass	11 min
Sammen Vektertorget	8 min
NEXT Bergen Sentrum	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



FINN

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 2026

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BREDALSGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 931615122
Møtet ble avholdt 28. april kl. 19:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Tonje Aksnes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. 170 av 246 stemmeberettigede til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emil Lennart Pålikoff Gadolin og Siri Hellesøy er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rekkefølgen av saker til behandling endres til; Sak 1, 2, 3, 4, 5, 11, 7, 8, 9, 6, 10, 12. Bemerkning: brevet til styret fra 27. mars mangler i innkallingen, dette ble svart ut av styreleder. Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223 000. Beløpet er KPI-justert i tråd med tidligere vedtak i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 223 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Etablering av IN ordning

Fremmet av: Brit Pedersen

Bakgrunn for forslaget:

Vedtaket i ekstraordinær generalforsamling 24.mars vedrørende utskifting av vann og avløpsrør med sanering av våtrom vil medføre en svært stor økning i fellesgjelden. Dette vil føre til en stor økning i felleskostnadene for den enkelte aksjeeier, aksjeeiere med store leiligheter vil få en svært stor økning i sin andel av fellesgjeld.

Nærmere om IN-ordning

IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og innebærer at hver andelseier selv kan bestemme hvordan den skal betale ned fellesgjeld. Det er en frivillig ordning og hver andelseier kan altså enten velge å følge den ordinære nedbetalingsplanen som vanlig, eller betale ned større deler av lånet tidligere. På denne måten får hver andelseier mer fleksibilitet knyttet til fellesgjeld, uten at det innebærer noen endring dersom en ikke ønsker å endre den normale nedbetalingsplanen. Nedbetaling kan gjøres to ganger i året.

Ettersom IN-ordning er en fordelaktig ordning, er det i dag regnet som normal praksis å etablere dette i nye borettslag. For eksempel er dette standard praksis i alle nye OBOS-borettslag.

Med en IN-ordning har den enkelte frihet og mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden raskere enn borettslagets nedbetalingsplan. Innbetaling av større beløp vil redusere de månedlige utgiftene.

Dersom man har mye egenkapital, kan det noen ganger være lurt å betale ned hele fellesgjelden med en gang. En vil da slippe fulle renteutgifter på fellesgjelden, som kan medføre en stor besparelse over tid.

Med IN-ordningen kan man også bruke den banken man ønsker for å betale ned fellesgjelden. Kanskje er man medlem av et fagforbund eller en annen organisasjon som gir deg god rente? Selv om fellesgjelden ikke har fastrente, kan du gjennom din egen bank lage egne avtaler om fastrente på din del av gjelden.

I tillegg vil også etablering av IN-ordning gjøre boligen mer attraktivt ved et eventuelt salg. Dette skyldes at lavere (eller ingen) fellesgjeld gjør at verdien på boligen stiger, samt at felleskostnadene blir mindre. Eventuelle kjøpere vil også som regel være opptatt av at det er etablert IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling
I samråd med forslagsstiller anbefaler styret at saken utredes nærmere før det fattes et endelig vedtak om innføring. Formålet med utredningen er å sikre et fullstendig beslutningsgrunnlag som ivaretar fellesskapets

interesser og adresserer innkomne merknader. Styret vil legge frem resultatene fra utredningen på en senere generalforsamling og anbefaler inntil videre at beslutningen om innføring utsettes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre en Individuell Nedbetalingsordning (IN-ordning) i Bredalsgården, og gir styret fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for implementering og administrasjon av ordningen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede innføring av Individuell Nedbetalingsordning (IN-ordning) i Bredalsgården. Utredningen skal belyse økonomiske og administrative konsekvenser, samt kartlegge fordeler og ulemper for den enkelte andelseier. Styret fremlegger saken med anbefaling for en senere generalforsamling for endelig beslutning om innføring.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Skrivefeil i vedtektene

Fremmet av: Jan Martin Wåge

Paragraf 10-2 i vedtektene inneholder feilaktige lovreferanser. Disse bør rettes opp i. Det gjelder feil nummer i aksjeloven og feil årstall i borettslagloven, med henholdsvis nummer 34 til 44 og årstall 3003 til 2003. Det vil ikke medføre realitetsendringer.

Forslag til vedtak:
Vedtektene § 10-2 endres til følgende: «For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44

og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.»

✓ **Vedtatt.**

9. Eiendomsskatt

Fremmet av: Jan Martin Wåge

Eiendomsskatt er en vesentlig utgiftspost for borettslaget. I regnskapet for 2023 var skatten utgiftsført til like over 600.000,-.

Skattelisten er nå offentlig tilgjengelig på Bergen Kommune sine nettsider, hvor taksten for A/S Bredalsgården er satt til 462.291.879,-, som gir en eiendomsskatt på 628.821,-. Dette er noe høyere enn fjorårets beregning på 578.633,-.

A/S Bredalsgården er registrert med 113 adresser i eiendomsregisteret, som grovt regnet gir en forholdsvis takst til hver enhet pålydende 4.091.079,-. Enhetene i Bredalsmarken 1 (4601-164/258, 76 adresser i eiendomsregisteret) har en forholdsvis takst på ≈ 3.795.805,-. Bredalsmarken 2 (4601-164/259, 85 andeler i eiendomsregisteret) har en forholdsvis takst på ≈ 2.126.975,-. Bredalsmarken 10 (4601-164/260, registrert med

85 andeler i eiendomsregisteret) har en forholdsvis takst på ≈ 2.058.373. Sammenlignet med øvrige boliger i området, antas derfor taksten vår å være satt noe høyt.

Styret bes derfor klage på fastsatt takst som grunnlag for eiendomsskatt. Man kan klage både som boligeier og som boligselskap. Grunnet det store antallet eiere, antas det å være mest hensiktsmessig at styret klager i første omgang. Om dette ikke fører frem kan styret informere beboerne om hvordan den enkelte eier selv kan klage, og at dette vil telle positivt både for selskapet og den enkeltes skattebelastning.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret bes klage til Bergen Kommune og/eller Skatteetaten på fastsatt eiendomsskatt og takst/verdi som grunnlag for denne.
> 2. Dersom klage ikke fører frem, bes styret utarbeide informasjon til de enkelte beboerne med fremgangsmåte for hvordan man selv kan klage, og de fordelene dette har for selskapet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Krav om stans av rørprosjektet og ny vurdering

Fremmet av: Rude/Moe, N. Svendsen, S. Blystad, Pletten, B. Pedersen, W. Rasmussen, N. Hovland, A. Berge, G. Pedersen, Helleseth/Kjelsvik, Jegerstedt/Selnes, A. Eilertsen, T. Mjanger, V. Mathisen, A. B. Jensen, A. C. Esnault

Vi ønsker at laget skal utrede og vurdere andre og rimeligere alternativer til full rørutskiftning som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.03.26, og selv være med å bestemme hvilken løsning vi skal velge.

Flere aktører – både leverandører og prosjektledere uten egen økonomisk vinning i prosjektets omfang – bekrefter at strømping, eventuelt kombinert med andre tiltak, er:

- SINTEF-godkjent
- ansett som en trygg og varig løsning på avløpsrør-problematikk
- vesentlig mer kostnadseffektiv enn full utskiftning av alle rør og totalrehabilitering av alle bad

Befaring med Olimb, Sintef-godkjent strømpeleverandør, i 2023 ga et prisestimat på ca. 9–11 millioner kroner for rørfornying i Bredalsgården. Olimb har i flere samtaler, også de siste dagene, vært tydelig på at de kan rørfornye våre avløpsrør, og gi en trygg, sikker og framtidsrettet løsning. Olimb er en anerkjent leverandør av rørfornying og brukes av både Bergen og Oslo kommune, samt en lang rekke andre.

Se følgende linker for mer informasjon om strømping som løsning på avløpsrørsproblematikk:

Tvilte på prosjektleders vurdering - slapp å rive 503 bad:
https://www.finansavisen.no/bygg-og-anlegg/2023/03/17/7980774/tvilte-pa-norconsult-slapp-a-rive-503-bad
Rørfornying er trygg gjenbruk:
https://byggfaktanyheter.no/rorfornying-er-miljovennlig-gjenbruk-av-bygningsavfall/?utm_source=chatgpt.com

Obs! Dersom aksjelaget til sist beslutter å undersøke videre og evt innhente tilbud, må selvsagt flere leverandører på banen. Olimb brukes her som et eksempel på en alternativ løsning - og har særlig betydning i.o.m. de har vært på befaring og sett huset og rørsystemene våre.

Fullstendig utskiftning av rør er et svært omfattende og meget kostbart prosjekt. Styret har, via Obos Prosjekt, gjort en delvis utredning av mulighet for rørfornying. Basert på dokumentasjon fra denne utredningen (notat om strømpe vs rørbytte) har både tilbydere og uavhengige prosjektledere stilt spørsmåltegn ved konklusjonen - og mener grunnlaget for å anbefale at strømpeløsning ikke bør utredes videre, er mangelfullt.

Det skilles i rørprosjektet på vannrør og avløpsrør. Utgangspunktet for dette prosjektet er et ønske og behov for å fornye avløpsrørene. Deler av vannrørene i Bredalsgården (stigerørene) ble lagt rør i rør på i 2012, til en betydelig kostnad. Vannrør har ofte en svært lang forventet levetid. Men, dersom vannrørene også må byttes vil det åpenbart være fornuftig å ta hele prosjektet i ett og skifte alt. Men, dersom det viser seg at vannrørene har restlevetid på feks 20 år, vil strømping være en trygg, god og ikke minst betydelig rimeligere løsning. Det må derfor legges rørprøver av vannrørene til grunn, før det besluttes løsning. Dersom vannrørene har lang restlevetid, vil en rørfornying av avløpsrørene være en vesentlig bedre løsning.

Prosjektet som er vedtatt er stort og kostbart. Det vil medføre en økning i fellesgjeld fra 300 000 til 964 000 - avhengig av hvor stor leilighet man eier. Månedlige utgifter vil stige fra omlag 2000 - 5000 kr/mnd. Beregnet/estimert sum for din leilighet finner du i innkalling til forrige ekstraordinær generalforsamling, side 10, 11 og 12. Du finner ditt leilighetsnummer i Vibbo under "min bolig".

I tillegg til den økonomiske kostnaden, innebærer full utskiftning at hver enkelt leilighet i utgangspunktet vil være ubeboelig i en lengre periode (om lag fem uker), og at midlertidig bosted i denne perioden må bekostes av den enkelte aksjeeier.

Ved strømping opplyses det at arbeidet i hver leilighet normalt kan gjennomføres på så lite som to dager. Leiligheten vil i denne perioden kunne være beboelig, men vann og avløp vil være utilgjengelig hele eller deler av tiden. Belastningen for den enkelte aksjeeier – både praktisk og økonomisk – fremstår dermed vesentlig mindre. Den enkelte aksjeeier kan fortsatt få oppgradert sitt bad - men med en helt annen totalkostnad, fordi man unngår å ta alle bad.

På EGF 24.03.26 ble det kun presentert ett konkret alternativ for avløpsprosjektet: fullstendig rørutskiftning av både vann og avløpsrør. Dette på tross av at vi ikke har hatt lekkasjer i vannrørene, ikke kjenner den faktiske restlevetiden på vannrørene, og at vi har gjort betydelige investeringer med rør i rør på stige/vannrørene våre. Det ble samtidig hevdet at strømping for avløpsrør er unausikker, kortvarig og generelt lite egnet løsning. Dette samsvarer dårlig med erfaringene fra en rekke borettslag og sameier over hele landet – inkludert våre nærmeste naboer i Bredalsmarken – hvor rørfornying/strømping er valgt som varig løsning.

Det er videre viktig å understreke at man fortsatt kan pusse opp bad kombinert med strømping, og dette kan legges som et mulig tilvalg i rørfornyingsprosjekt, og er helt vanlig. Vi vil også presentere erfaringer fra andre borettslag i ekstraordinær generalforsamling. Etter gjennomgang av dokumentasjon, generalforsamling, epostdialog og møte med styret 08.04.26, og innhenting av informasjon fra eksterne aktører mener vi altså det er stor sannsynlighet for at det kan finnes andre tilfredsstillende løsninger for utbedring av avløpsrørene enn full utskiftning, og at vi ikke har nok fakta til å vurdere om vannrørene må byttes.

Veien videre

Det må være hevet over enhver tvil: Vi er enige i at noe må gjøres med avløpsrørene, og det er ikke forsvarlig å la være å planlegge tiltak. Spørsmålet er derfor ikke om det må gjøres noe, men hva som må gjøres, og hvordan dette kan gjøres på en teknisk forsvarlig og økonomisk bærekraftig måte. Det må også tas rørprøver av vannrør for å få fakta på bordet om vannrørenes tilstand, før en eventuell beslutning om full utskiftning av vann- og avløpsrør må gjøres.

I tillegg til dette er det viktig for laget å være klar over følgende helhetsbilde ved stemmeavgivning: Aksjelaget Bredalsgården AS har ikke noen "bufferkonto" for kommende vedlikehold. Alle kommende prosjekter vil medføre behov for økt låneopptak og dermed ytterligere økning av både fellesgjeld og felleskostnader. Laget er allerede kjent med flere forestående tiltak, blant annet:

- Utskifting av vinduer og terrassedører - samtlige som vender mot bakgården må skiftes, og på fremsiden er det en "salig blanding"
- Fasadearbeider - både vask og maling

- Utskiftning av hoveddører
- Mulig utskiftning av dørklokke-system
- Oppussing av innvendige ganger etc - noe er påbegynt (flikking etc)
- Lekkasjer fra takterrasser

I tillegg har vi fått signaler på at taket kan måtte tekkes/skiftes. Styret bes om å utfylle dersom det er andre tiltak som styret kjenner til som ikke er nevnt i listen.

Dette er også kostbare prosjekter, som vi vet kommer, og tatt også dette i betraktning er vi forpliktet til å vurdere alle andre løsninger før full utskiftning vurderes.

Vi mener at dersom det finnes rimeligere løsninger som kan sikre rørenes tekniske stand på annen måte enn full utskiftning av bad/rør og medfølgende godt over 50% økning i felleskostnader, må aksjeeierne selv få anledning til å høre om og stemme over alternativene.

Vår innstilling er dermed at aksjeeierne opphever vedtak fra 24.3.26 om rørutskiftning, og ber styret om å snarest iverksette rørprøver som sendes til Sintef/Kiwa. Dersom vannrørene har god levetid igjen, bør det innhentes tilbud på rørfornying/strømping og eventuelle kombinasjonsløsninger. Deretter ønsker vi at styret skal ha som utgangspunkt å la aksjeeierne stemme over de ulike aktuelle alternativene - med for og motargumenter - for å sikre at huset settes i teknisk god nok stand for en trygg framtid - både teknisk og økonomisk.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner aksjeeiernes rett til å reise spørsmål om vedtak av denne størrelsesorden, og ønsker velkommen en åpen og faktabasert debatt. Samtidig mener styret at innsigelsene bygger på feilaktige premisser på sentrale punkter, og at beslutningsgrunnlaget er solid og grundig dokumentert. Vedlagt innkallingen er styrets svar på innsigelsene, og skal gi aksjeeierne et fullstendig bilde av saksgrunnlaget før ny avstemning.

Styret anbefaler at det opprinnelige vedtaket av 24. mars 2026 opprettholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 67 av 170 stemte for vedtaket.**

11. Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen velger kandidater til styret, AS Bredalsgården har valgkomite og har innstilt kandidatene nedenfor. Valgkomiteen er Rakel Helgheim, Hallvard Moe og Gabriel Steinbekk.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Jordalen

Følgende stilte til valg:
Ronny Jordalen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Hellesøy

Følgende stilte til valg:
Siri Hellesøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tina Riise Gjøen
Sanne Lima
Julia Maria Rokosz
André Ullevik

Følgende stilte til valg:
Tina Riise Gjøen
Sanne Lima
Julia Maria Rokosz
André Ullevik

12. Valg av valgkomité

Generalforsamlingen velger valgkomité for 1 år, sittende valgkomité er villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak:
Rakel Helgheim, Hallvard Moe og Gabriel Steinbekk velges.

Vedtatt.

Torborg Nedreaas' gate 20 5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1950
Hovedbygg BRA:	60 m^2
Hovedbygg BRA-i:	60 m^2
Sum alle bygg BRA:	61 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	7	2	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44102

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 3 sette pga sprekker i overflate på dekket.
Øvrig	TG 3 settes pga noe forhøyde fuktverdier og pågående utbedringer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes pga slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.
Ventilasjon	TG 2 settes pga manglende tilluft under dører og avtrekk i bod.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga manglende drensåpning fra innbygget sisterne og slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Soverom har noe mindre vindusflate enn dagens krav, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys der dette er teknisk mulig.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2026	**12.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **As Bredalsgården**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**231**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1950**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers eldre tregulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2020/2021:
- Radiatoranlegget oppgradert i regi av brl.
2013:
- Bad oppgradert av tidligere eier.

OPPVARMING:
Radiator i stue, kjøkken og på soverom.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet gulvvarme på bad, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon fra felles anlegg.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1950 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	60	60	0	0	2
Ekstern bod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**61**	**60**	**1**	**0**	**2**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**60**	**60** Romfordeling: Entré (4,2m2). Bad (2,7m2). Bod (3m2). Stue (20,4m2). Kjøkken (11,2m2). Soverom (16,4m2). Takhøyde i stue målt til 2,67m.	**0**	**0**	**2**
Totalt m²	**60**	**60**	**0**	**0**	**2**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod (0,9m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**1**	**0**	**1**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-3**

Balkong med utgang fra stue på ca 1,8m2.
Rekkverk og dekket i betong/murkonstruskjsoner.

Det registreres sprekker i overflate på dekket.

TG 3 sette pga sprekker i overflate på dekket.
TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utbedring av registrerte skader for å redusere risiko for videre skadeutvikling.
Det bør påregnes utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Utbedringskostnad er satt lavt pga, det er opplyst om at utbedring av balkonger som ikke er normalt vedlikehold, utføres i regi av sameiet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-38. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2002	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det registreres delaminering(luftbobler/blæring i glass).
Delaminering innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til små områder av glassoverflaten.

Det er værslitte overflater utvendig.
Malingsavskalling, oppsprekking trevirke og svelling på nedre del av balkongdør.
Det registreres svelling i innvendige karmer, eier opplyst om at har oppstått når vindu har vært åpne.
Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

TG 2 settes pga slitasje og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.
Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Svelling underside av benkeplate.
Hakk skade i benkeplate og enkelte fronter.
Eldre fuktmerker i skap under vask.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Soverom har noe mindre vindusflate enn dagens krav, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys der dette er teknisk mulig.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør oppgradert ved oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er opplyst om at vann og avløpsrør skal oppgraderes i regi av brl.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør skifte ved oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert i felles gang.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er opplyst om at vann og avløpsrør skal oppgraderes i regi av brl.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er kun fremlagt samsvarserklæring datert 2005 (gjelder ny stikk til oppvaskmaskin på kjøkken) og 2013 gjelder på bad i forbindelse med oppgradering av bad.

Det er ellers ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Sikringsskap i felles oppgang inneholder: - Hovedsikring. - Jordfeilbryter. - 3 kurser. 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. Det er kun fremvist samsvarserklæring på deler av anlegget. Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget oppgradert i regi av brl i 2020/2021.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent når, balansert ventilasjon er felles.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent når, balansert ventilasjon er felles.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Balansert ventilasjon fra felles anlegg.
Det er derfor begrenset kontroll av ventilasjonsanlegg.

Det er ikke etablert avtrekk i bod.
Det er ikke etablert spalte under dører for tilluft.
Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres avtrekk i bod.
Det bør etableres spalte/åpning under dører for bedre luftgjennomstrømning.

Det anbefales ytterligere kontroll av ventilasjonsanlegget.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert av tidligere eier i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er målt 33mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Nedsenket med fall til sluk.

Dør i våtsone
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres mindre riss i enkelte flisfuger.

Overflater fremstår i generelt god stand, med hensyn til alder.

Det er opplyst om at bad skal oppgraderes i regi av brl.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det er opplyst om at bad skal oppgraderes i regi av brl.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører
- Vegghengt
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det registreres krakelering i servant.

TG 2 settes pga ovenenvnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er opplyst om at bad skal oppgraderes i regi av brl.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det bør påregnes utbedringer/oppgraderinger.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er i mur/betong.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bad.

6.12 Øvrig

Beskrivelse

Det er opplyst om at det er en pågående sak med sameiet grunnet lekkasje fra balkong i etasjen over.
Det er opplyst om at det har mer synlig fukt i taket i stue ved balkongdør.

Oppsummering	**TG-3**

Det er opplyst om at dekket på balkong er kontrollert/utbedret.
Det er opplyst om at balkongdør i etasjen over skal utbedres.

På befaringsdagen ble det målt noe forhøyde fuktverdier i tak.

TG 3 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Utbedringskostnad er satt lavt pga, det er pågående utbedring i regi av sameiet.

Utbedringskostnader	**Under 20 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andre Berge	9578-5999-4-3346422	2026-06-07 21:15:40

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
7. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torborg Nedreaas' gate 20, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Andre Berge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. desember 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: 6596270
Forsikret i: AS BREDALSGÅRDEN

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ø. Antonsen AS - 964377111 Utført i 2013. Riving av gammelt bad. Flislegging, nytt vegghengt toalett. Opprettelse av dusjhjørne. Varmekabler m.m

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Borettslaget er i gang med projsekt hvor alt dette skal oppgraderes på bad hvor dette ikke er gjort

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fløysand tak. Det har vært en lekkasje i en takterasse som ligger over ytterste del av taket i leiligheten min. Denne er det prosess på å få utbedret 2025/2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service-Elektrikeren, 2005. "Mindre utvidelser av anlegg". Vet ikke hva som evt er gjort utover det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke firmaets navn. Det ble gjort i regi av borettslaget i 2013. Vi er som nevnt i gang med prosjekt som skal bytte ut alt av vann og avløpsrør i hele blokken, så dette arbeidet blir ikke relevant.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke, men vi har sentralvarme og nytt ventilasjonsanlegg. Dette kom på plass før jeg flyttet inn, men "vil tro" det har blitt gjort kontroller ifbm de prosjektene.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 6 etg, og radonmåling er derfor ikke relevant

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en pågående lekkasje fra en takterrasse som ligger over ytterste del av taket på leiligheten min. Det har vært synlig lekkasje i min leilighet 1 gang, siden den gang har man bare merket det ved at fuktmålinger viser høy fuktighet i taket. Dette utbedres aktivt.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært et fåtall skjeggkre. Her har alle leilighetene i borettslaget nylig (September 2025) fått lagt ut åte for å bekjempe skjeggkre. Har ikke sett noen siden det.

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?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget er i gang med prosjekt for å bytte ut vann og avløpsrør i blokken. Arbeidet skal være 100% ferdig 21.01.2027, men den relevante leiligheten har pågående arbeid fra 13.08.2026 - 01.10.2026. Det er forespeilet en økning i fellesutgifter på 53% / 2462kr

---

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

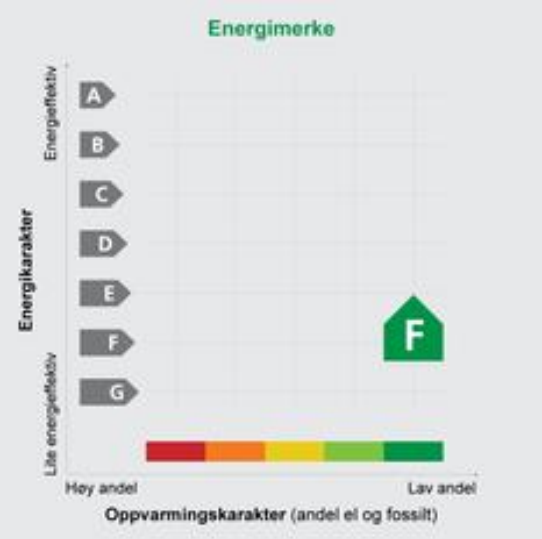
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0071/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Torborg Nedreaas' gate 20
Postnr	5006
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/ 101
Gnr.	164
Bnr.	231
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0606
Merkenr.	A2021-1310790
Dato	11.09.2021



Innmeldt av	Johannes Hystad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Bio kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20
Postnr/Sted: 5006 Bergen
Leilighetsnummer: 101
Bolignr: H0606
Dato: 11.09.2021 10:10:18
Energimerkenummer: A2021-1310790
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Johannes Hystad

Gnr: 164
Bnr: 231
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vedtekter



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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS BREDALSGÅRDEN er et boligaksjeselskap som har til formål A skaffe aksjeeierne bruksrett/borett til egen bolig i selskapets eiendom i TORBORG NEDREAASGT. 18/20 i BERGEN og A drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

3-2 Bruksoverlating / fremleie

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Vedlikehold av felles areal og installasjoner skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ventilasjonsanlegg, tv-kabelnett og varmtvannsanlegg (radiatorer) som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til A føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører på gateplan (hovedinngangsdører), gang- og branndører, dører til felles altaner og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter kontroll, reparasjon og utskiftning av takbelegg, inkludert belegg på terrasser som er tilknyttet boliger i 7. etasje.
4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18.
6) Styret kan ansette vaktmester/vedlikeholdsperson eller engasjere eget firma til A ta seg av de oppgaver nevnt under dette punkt. Det kan utarbeides instruks for slike oppgaver.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjons og fullmakt

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

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

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

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

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

10-1 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtektsendring.

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.3003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

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



HUSORDENSREGLER for beboere i Bredalsgården AS

Husordensreglene gir en oversikt over de viktigste reglene for å sikre et godt og trygt bomilljø, og for å ta vare på bygningen. Se også temasidene i Vibbo.

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

Musikkøvelser, banking, boring etc. må kun finne sted i tidsrommet kl 08:00 til kl. 20:00 (til kl. 18:00 på lørdager). Etter 23:00 og om søndager skal det være ro i huset. Skal du ha hjelp av profesjonelle håndverkere er tillatt arbeidstid fra 07:00 i ukedagene.

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

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

Forskjellige bestemmelser:

- Vaskeriet benyttes i henhold til bestemmelser oppslått i vaskeriet og Vibbo.
- Ingenting skal fastmonteres på fasade eller balkonger uten skriftlig godkjennelse fra styret, for eksempel ventiler, antenner, markiser osv.
- Fellesareal, ganger og korridorer skal holdes ryddig. Endringer i fellesareal skal godkjennes av styret. Ikke lim, bor eller skru i leilighetsdører eller veggene.
- Lufting av leiligheter må ikke foretas ut i korridoren. Banking av tepper og matter skal ikke gjøres fra terrasser, altaner eller vinduer. Fuglemat må ikke kastes på bakken.
- Balkonger og avløp fra disse må alltid holdes rene og frie for rusk, snø og is grunnet fare for vannskade på huset. Skulle det oppstå vannskade på grunn av manglende renhold av balkonger og avløp vil det økonomiske ansvar påhvile beboere.
- Sykler oppbevares i sykkelbod i kjeller eller sykkelstativ på bakplassen.
- Parkering av biler og motorsykler er ikke tillatt på gårdsplassen. Dette gjelder både egne og fremmede kjøretøy, unntatt for nødvendig av- og pålessing. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi dispensasjoner fra dette.
- Aksjeeier er selv ansvarlig for det indre vedlikehold, jfr. vedtektene og lov. Alle henvendelser vedrørende mangler, feil o.l. som er boligselskapets ansvar rettes til styret.
- Det er maksimalt tillatt å oppbevare 3 liter brannfarlig væske og 14 liter gass (5 kg propangass) i leilighetene, med mindre spesiell dispensasjon foreligger. Det er forbudt ved lov å oppbevare brennbar væske og gass i rømningsveier, utvendige boder, kjeller eller loft. Dette av hensyn til brannsikkerhet.

Revidert den 9.9.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6208
AS BREDALSGÅRDEN

Velkommen til årsmøte i AS BREDALSGÅRDEN

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, rehabilitering av felles varmesentral

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BREDALSGÅRDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ronny Jordalen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, rehabilitering av felles varmesentral

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har, i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, utredet tilstanden på rørene i blokken. Konklusjonen er at avløpsstammer i sjaktene og sluk i baderomsgulvene er fra byggeåret 1950 og ikke har mer restlevetid igjen. Selv om hovedrør for vann ble flyttet til felles ganger for ca. 12 til 15 år siden, er mange leiligheter fortsatt tilkoblet de originale kobberrørene inne i sjaktene. Disse har en forventet levetid på 50 år og er nå modne for utskifting. En kritisk faktor er at de originale sjaktene ikke er vanntette etter dagens krav. Dette betyr at enhver lekkasje fra gamle rør eller utette våtrom vil føre til vanninntrenging i bygningskonstruksjonen og hos naboer, i stedet for å bli fanget opp av sjakten.

Gjennom å bytte avløpsstammer, sideledninger, sluk og de resterende interne rørføringene, vil vi nullstille røranlegget og etablere nye sjakter med utløp til sluk. Dette vil beskytte borettslaget mot fremtidige økonomiske tap knyttet til vannskader og økte forsikringspremier. Om vi ikke gjør dette tiltaket, vil vi etter hvert havne i en situasjon der forsikringsselskapet kan nekte utbetaling for lekkasjer, noe som vil føre til at felleskostnadene må settes opp for å dekke skader fremfor å finansiere en utskifting. For å bytte ut rør og sluk må alle vegger i våtrommene (bad) rives og alle gulv må slås opp.

Ved lekkasjer på vann og avløpsrørene, påvirker dette flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp. Da vann- og avløpsrør og interne rørføringer for kaldt og varmtvann, samt sluk viser klare tegn på nedbryting, er det vurdert at det er nødvendig med en utskifting. En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. baderom og kjøkken. Som følge av dette er det viktig at boligselskapet tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i borettslaget.

Det vises for øvrig til egne informasjonsmøter som ble avholdt den 12. mai 2025 og 3. desember 2025.

Prosjektgjennomføring

Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig, etter standard som fremkommer i tabell grunnpakke (på

neste side). Oppgraderinger utover fastsatt standard (tilvalg) kan avtales med prosjektet, men må i sin helhet finansieres av den enkelte beboer.

Ved positivt vedtak om Rør- og våtroms rehabilitering nå, planlegges en oppstart ca. mai 2026, med fysisk oppstart i leiligheter medio august 2026, og med en prosjektperiode på ca. 6-7 måneder (mindre uten arbeid i varmesentralen).

Det vil bli opprettet en byggekomité med representanter fra borettslaget som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell Prosjekt- og byggeledelse for ivaretakelse av boligselskapets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Felles varmesentral

Per i dag får alle leiligheter vannbåren varme og varmt forbruksvann fra felles varmesentral i kjelleren. Sammen med rørprosjektet har vi fått priser på å oppgradere varmesesentralene i kjelleretasjen i begge blokkene.

Dette har en kostnad på kr. 9 500000. Enova **kan** gi støtte som et miljøtiltak, og det vil søkes om tilskudd ved positivt vedtak.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring

Arbeidet vil hverken være støvfritt eller støysvakt, og beboerne må akseptere å fjerne noe støv selv når arbeidene er ferdigstilt i egen leilighet. I tillegg må man være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter i brakker på utsiden av blokkene det arbeides i.

Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Rørutskifting tar tid, og bad vil bli helt uten vann og avløp i 4-5 uker. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart.

I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Likviditetsanalyse

Siden informasjonsmøtene 12. mai og 3. desember 2025 har OBOS forvaltning utarbeidet en revidert likviditetsanalyse med følgende forutsetninger:

- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå
- *RØRUTSKIFTNING* **UTEN oppgradering av** *VARMESENTRALENE:*
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 60,3 mil, dvs. med alle kostnader.
- *RØRUTSKIFTNING* **MED oppgradering av** *VARMESENTRALENE:*
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 72,1 mil, dvs. med alle kostnader (det vil bli søkt om ENOVA støtte for varmesentralen, dette er **ikke** medtatt i anleggsbudsjettet).

Følgende er inkludert i totalprosjektkostnaden:

- *Entreprisekostnad inkl. mva.*
- *Prosjektadministrasjon i byggeperioden*
- *Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningsetaten.*

- *Prisstigning frem til overlevering*
- *Uforutsette kostnader/tilbakeføringer*

Dersom det er mulig å spare nyere bad helt eller delvis rent teknisk så vil besparelsen som borettslaget har i kontrakten med totalentreprenøren bli utbetalt til eieren av leiligheten når prosjektet er ferdig og få samme økning i felleskostnadene som øvrige eiere med tilsvarende størrelse leiligheter. Ved utbetaling av besparelsen til enkelt eiere vil disse ha fått samme ytelsen av borettslaget som øvrige eiere.

Estimerte husleieendringer ved de ulike alternativer er laget med bakgrunn i kostnadsberegning utarbeidet av OBOS Prosjekt og likviditetsanalyse fra OBOS Forvaltning.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å søke om lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre vedlikeholdsprosjektet. Fremdriftsplanen for prosjektet kan endres når de endelige tilbud foreligger.

Økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

Forslag til vedtak

RØRUTSKIFTNING MED SANERING AV VÅTROM, UTEN OPPGRADERING AV VARMESENTRALENE

Vedlegg

1. To alt..pdf
2. potensiell økning FK.pdf
3. Grunnpakke - omfang.pdf
4. Pot. økning fellesgjeld alt 1.pdf
5. Pot. økning fellesgjeld alt 2.pdf
6. Juridisk - fordeling av kostnader rørrehabilitering.pdf

BUDSJETT RØRUTSKIFTNING AS Bredalsgården

Alternativ 2 – Rørutskiftning/våtromsrehabilitering og oppgradering av varmesentral
Arne & Åsane AS

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	3.000 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Uavhengig kontroll	Inkl i posten over	Byggesak 1 blokk
Bygningsgebyr	100 000	Gebyr plan og bygning/EL
Administrasjon byggherre	400 000	Honorar byggherrekomite
Entreprenør kostnader	47.100 000	Utskiftning fellesrør Sansbygg
Entreprenør kostnader	9.500 000	Varmesentraler blokker Arne & Åsane VVS
Byggherre reserve 8%	4.808 000	
Uforutsette kostnader 12%	7.212 000	
Prisstigning	0	Inkludert tilbudet forutsatt oppstart i år.
SUM BUDSJETT	**72. 120. 000**	

BUDSJETT RØRUTSKIFTNING AS Bredalsgården

Alternativ 1 – Rørutskiftning/våtromsrehabilitering uten varmesentral

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	2.700 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Uavhengig kontroll	Inkl i posten over	Byggesak 1 blokk
Bygningsgebyr	100 000	Gebyr plan og bygning/EL
Administrasjon byggherre	400 000	Honorar byggherrekomite
Entreprenør kostnader	47.100 000	Utskiftning fellesrør Sansbygg
Entreprenør kostnader	0	Varmesentraler blokker
Byggherre reserve 8%	4.024 000	
Uforutsette kostnader 12%	6.036 000	
Prisstigning	0	Inkludert tilbudet forutsatt oppstart i år.
SUM BUDSJETT	**60. 360. 000**	

Forutsetning beregning:

Nedbetalingstid	40 år	
Rente	4,95 %	
Prosjektkostnad	**60 360 000**	**72 120 000**
Økning %	53 %	63 %
Laveste økning kr	1 446	1 728
Høyeste økning kr	4 847	5 790
Gj.snitt økning	2 733	3 264

Ved endring av rente vil beløpet variere.

Grunnpakke	Omfang
Gulv på baderom	Rives ned til originalt bærende dekke. Bygges opp igjen med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)
Vegger på baderom	Eksisterende overflate rives og bygges opp på nytt med membran og fliser.
Tak på baderom og WC-rom	Etablering av himling i tak som males hvit. Himling for å skjule avløpsrør etc. samt begrense støy fra tekniske installasjoner.
Sanitæranlegg på baderom	Eksisterende servant med over/underskap de – og remonteres så fremt utstyret er i en slik stand at dette er mulig. Klosett leveres nytt, type vegghengt med innebygget cisterne og med «soft close»-toalettsete som lukker seg sakte.
Vannrør	Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på kaldtvann og varmtvann i leilighet. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system, om beboer har betongvegg på badet i dag og velger dusjbatteri her vil det legges synlige rør, men skjulte rør kan bestilles som tilvalg.. Kjellerstrekk med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Avløpsrør	Avløpsrør og sluk skiftes ut. Det legges opp til at hoved sluk flyttes noe fra opprinnelig plassering. Hoved sluk ønskes primært etablert i dusj. Stammer føres fortrinnsvis opp i ett av badets hjørner. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Oppvarming på baderom	Eksisterende fjernes. Det monteres elektrisk gulvvarme i badegulvet. Varmen har individuell styring via termostat montert i bryterpanel på utsiden av badet.
El.anlegg på bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstiller dagens krav de- og remonteres. Omlegging av kurs fra undersentral til badet med jordfeilbryter.
Belysning	Eksisterende lys på våtrommene de/remonteres. Innfelt lys i nedsenket himling på bad med dimmer (LED lamper som ikke flimrer) kan bestilles som tilvalg for beboere.
Kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle vannlåser i kjøkkenbenker som ikke er i orden skiftes.
Ventilasjon	Ved behov vil det utføres komplett rens av ventilasjonskanaler. Nye avtrekksventiler monteres i nedsenket himling eller i vegg.

			40 år nedbetalingstid		
	Prosjektkostnad 60 360 000		Lånerente	4,95 %	
			Eff. rente	5,043 %	
		Månedlige lånekostnader m/avdrag		303 333	60 360 000
Eiendomsnavn	Felleskostnader mars. 26	Økning + 53%	Ny sum		Fellesgjeld
Leilighet 2	2 734	1446	4 180		287 799
Leilighet 8	2 872	1519	4 391		302 326
Leilighet 48	2 994	1584	4 578		315 168
Leilighet 16	2 996	1585	4 581		315 379
Leilighet 24	2 996	1585	4 581		315 379
Leilighet 32	2 996	1585	4 581		315 379
Leilighet 40	2 996	1585	4 581		315 379
Leilighet 57	3 060	1619	4 679		322 116
Leilighet 1	3 139	1661	4 800		330 432
Leilighet 64	3 206	1696	4 902		337 485
Leilighet 72	3 340	1767	5 107		351 591
Leilighet 80	3 340	1767	5 107		351 591
Leilighet 88	3 340	1767	5 107		351 591
Leilighet 96	3 340	1767	5 107		351 591
Leilighet 104	3 340	1767	5 107		351 591
Leilighet 106	3 340	1767	5 107		351 591
Leilighet 109	3 375	1785	5 160		355 275
Leilighet 59	3 395	1796	5 191		357 380
Leilighet 71	3 493	1848	5 341		367 696
Leilighet 62	3 523	1864	5 387		370 854
Leilighet 6	3 565	1886	5 451		375 276
Leilighet 23	3 565	1886	5 451		375 276
Leilighet 103	3 612	1911	5 523		380 223
Leilighet 111	3 612	1911	5 523		380 223
Leilighet 79	3 613	1911	5 524		380 328
Leilighet 87	3 613	1911	5 524		380 328
Leilighet 95	3 613	1911	5 524		380 328
Leilighet 61	3 643	1927	5 570		383 486
Leilighet 50	3 665	1939	5 604		385 802
Leilighet 53	3 665	1939	5 604		385 802
Leilighet 15	3 772	1995	5 767		397 066
Leilighet 5	3 935	2082	6 017		414 224
Leilighet 31	3 941	2085	6 026		414 856
Leilighet 39	3 941	2085	6 026		414 856
Leilighet 47	3 941	2085	6 026		414 856
Leilighet 55	3 941	2085	6 026		414 856
Leilighet 60	4 493	2377	6 870		472 963
Leilighet 7	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 63	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 66	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 67	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 68	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 69	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 74	4 654	2462	7 116		489 911

Leilighet 75	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 76	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 77	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 82	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 83	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 84	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 85	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 90	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 91	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 92	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 93	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 98	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 99	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 100	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 101	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 107	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 108	4 654	2462	7 116		489 911
Leilighet 4	4 791	2534	7 325		504 333
Leilighet 10	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 11	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 12	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 13	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 18	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 19	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 20	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 21	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 26	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 27	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 28	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 29	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 34	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 35	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 36	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 37	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 42	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 43	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 44	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 45	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 51	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 52	4 968	2628	7 596		522 965
Leilighet 56	5 197	2749	7 946		547 071
Leilighet 58	5 572	2948	8 520		586 546
Leilighet 110	6 415	3394	9 809		675 286
Leilighet 49	6 892	3646	10 538		725 498
Leilighet 105	7 518	3977	11 495		791 395
Leilighet 54	7 642	4043	11 685		804 448

Leilighet 9	7 833	4144	11 977		824 554
Leilighet 17	7 833	4144	11 977		824 554
Leilighet 25	7 833	4144	11 977		824 554
Leilighet 33	7 833	4144	11 977		824 554
Leilighet 41	7 833	4144	11 977		824 554
Leilighet 3	8 587	4543	13 130		903 925
Leilighet 14	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 22	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 30	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 38	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 46	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 65	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 73	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 81	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 89	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 97	8 687	4595	13 282		914 451
Leilighet 70	9 163	4847	14 010		964 558
Leilighet 78	9 163	4847	14 010		964 558
Leilighet 86	9 163	4847	14 010		964 558
Leilighet 94	9 163	4847	14 010		964 558
Leilighet 102	9 163	4847	14 010		964 558
					60 360 000
Sum	573 401	303 333			
Økning i prosent m/avdrag	53				

			40 år nedbetalingstid		
	Prosjektkostnad 72 120 000		Lånerente	4,95 %	
			Eff. rente	5,043 %	
		Månedlige lånekostnader m/avdrag		362 333	72 120 000
Eiendomsnavn	Felleskostnader mars. 26	Økning + 63%	Ny sum		Fellesgjeld
Leilighet 2	2 734	1728	4 462		343 871
Leilighet 8	2 872	1815	4 687		361 228
Leilighet 48	2 994	1892	4 886		376 573
Leilighet 16	2 996	1893	4 889		376 824
Leilighet 24	2 996	1893	4 889		376 824
Leilighet 32	2 996	1893	4 889		376 824
Leilighet 40	2 996	1893	4 889		376 824
Leilighet 57	3 060	1934	4 994		384 874
Leilighet 1	3 139	1984	5 123		394 810
Leilighet 64	3 206	2026	5 232		403 237
Leilighet 72	3 340	2111	5 451		420 091
Leilighet 80	3 340	2111	5 451		420 091
Leilighet 88	3 340	2111	5 451		420 091
Leilighet 96	3 340	2111	5 451		420 091
Leilighet 104	3 340	2111	5 451		420 091
Leilighet 106	3 340	2111	5 451		420 091
Leilighet 109	3 375	2133	5 508		424 494
Leilighet 59	3 395	2145	5 540		427 009
Leilighet 71	3 493	2207	5 700		439 335
Leilighet 62	3 523	2226	5 749		443 108
Leilighet 6	3 565	2253	5 818		448 391
Leilighet 23	3 565	2253	5 818		448 391
Leilighet 103	3 612	2282	5 894		454 302
Leilighet 111	3 612	2282	5 894		454 302
Leilighet 79	3 613	2283	5 896		454 428
Leilighet 87	3 613	2283	5 896		454 428
Leilighet 95	3 613	2283	5 896		454 428
Leilighet 61	3 643	2302	5 945		458 201
Leilighet 50	3 665	2316	5 981		460 969
Leilighet 53	3 665	2316	5 981		460 969
Leilighet 15	3 772	2384	6 156		474 427
Leilighet 5	3 935	2487	6 422		494 928
Leilighet 31	3 941	2490	6 431		495 683
Leilighet 39	3 941	2490	6 431		495 683
Leilighet 47	3 941	2490	6 431		495 683
Leilighet 55	3 941	2490	6 431		495 683
Leilighet 60	4 493	2839	7 332		565 111
Leilighet 7	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 63	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 66	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 67	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 68	4 654	2941	7 595		585 361

Leilighet 69	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 74	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 75	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 76	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 77	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 82	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 83	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 84	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 85	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 90	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 91	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 92	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 93	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 98	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 99	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 100	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 101	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 107	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 108	4 654	2941	7 595		585 361
Leilighet 4	4 791	3027	7 818		602 592
Leilighet 10	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 11	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 12	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 13	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 18	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 19	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 20	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 21	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 26	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 27	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 28	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 29	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 34	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 35	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 36	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 37	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 42	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 43	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 44	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 45	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 51	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 52	4 968	3139	8 107		624 854
Leilighet 56	5 197	3284	8 481		653 657
Leilighet 58	5 572	3521	9 093		700 823

Leilighet 110	6 415	4054	10 469		806 852
Leilighet 49	6 892	4355	11 247		866 847
Leilighet 105	7 518	4751	12 269		945 583
Leilighet 54	7 642	4829	12 471		961 179
Leilighet 9	7 833	4950	12 783		985 202
Leilighet 17	7 833	4950	12 783		985 202
Leilighet 25	7 833	4950	12 783		985 202
Leilighet 33	7 833	4950	12 783		985 202
Leilighet 41	7 833	4950	12 783		985 202
Leilighet 3	8 587	5426	14 013		1 080 037
Leilighet 14	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 22	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 30	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 38	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 46	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 65	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 73	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 81	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 89	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 97	8 687	5489	14 176		1 092 615
Leilighet 70	9 163	5790	14 953		1 152 484
Leilighet 78	9 163	5790	14 953		1 152 484
Leilighet 86	9 163	5790	14 953		1 152 484
Leilighet 94	9 163	5790	14 953		1 152 484
Leilighet 102	9 163	5790	14 953		1 152 484
					72 120 000
Sum	573 401	362 333			
Økning i prosent m/avdrag	63				

NOTAT

Til:	AS Bredalsgården v/styret	Ansvarlig advokat:	Arve Arvesen
Kopi:		E-post:	arvarv@obos.no
Dato:	17.02.2026	Vår referanse:	17912

AS BREDALSGÅRDEN – FORDELING AV KOSTNADER IFM PLANLAGT RØRREHABILITERING

1. Innledning

Det vises til henvendelse til Advokatene i OBOS datert 19. januar med spørsmål rundt fordeling av kostnader i forbindelse med planlagt rørehabilitering på eiendommen, og til møte med styret den 6. februar om saken.

Nedenstående vurdering bygger på opplysningene gitt i oversendelsen. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

2. Kort om de faktiske forholdene

AS Bredalsgården er et boligaksjeselskap stiftet 25. mai 1939.

Det vedtektsfestede formålet til aksjeselskapet er ifølge Brønnøysundregistrene *«Å skaffe aksjeeierne bruksrett/borett til egen bolig i selskapets eiendom i Torborg Nedreaasgt. 18/20 i Bergen og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.»*

Selskapets vedtekter er sist endret 23. april 2024.

Av dokumentasjon gjennomgått er:

- Vedtekter sist endret 23. april 2024
- Notat fra beboer Bente Johanne Moe datert 16. desember 2025
- Udatert liste med diverse sitater og lenker
- Tilstandsvurdering fra OBOS Prosjekt datert september 2022
- Notat fra OBOS Prosjekt datert 17. oktober 2025

Det er opplyst at det i boligaksjeselskapet er planlagt et prosjekt for utskifting av avløpsrør, at abeidet vil kreve riving av deler av eksisterende bad for å få tilgang til rørene og det derfor vil være nødvendig å tilbakeføre badene til en fullverdig standard etter inngrepet.

OBOS Prosjekt har anbefalt rørutskifting fremfor strømping av rør i sin rapport fra oktober 2025.

Spørsmålene styret har er knyttet til kostnadsfordelingen i forbindelse med prosjektet, hvilke muligheter som foreligger, vedtakskompetanse mv.

Som avtalt besvares spørsmålene og problemstillingene fra styret punktvis nedenfor.

3. Gjeldende lovverk for boligaksjeselskapet

Innledningsvis er det grunn til å gå inn på hvilket regelverk som gjelder for AS Bredalsgården. Boligselskapet er et aksjeselskap stiftet i 1939.

Borettslagsloven av 2003 § 1-4 første ledd angir at det ikke lenger er anledning til å opprette boligaksjeselskaper, og andre ledd angir at «*For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5*»

Borettslagsloven § 1-1 første ledd angir at borettslag er samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og også kan drive virksomhet som har sammenheng med boretten.

Det følger av AS Bredalsgårdens vedtektsbestemte formål at formålet er tilsvarende som for et borettslag, og deler av borettslagslovens regler er dermed gjeldende, herunder lovens kapittel 5 om boligene.

For de mer selskapsrettslige sidene er det aksjeloven som gjelder.

I tillegg suppleres lovverket av boligaksjeselskapets egne vedtekter.

4. Spørsmål fra styret

4.1 Handlingsrom for hybrid modell

Styret har stilt spørsmål om det innenfor gjeldende regelverk er adgang til å benytte en delt fordelingsmodell der kostnader for felles infrastruktur, for eksempel utskifting av rør/stammer fordeles etter brøk, mens kostnader til gjenoppbygging av baderom etter inngrepet kan fordeles likt per enhet.

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 5-17 andre ledd er at borettslaget har ansvar for felles rør, ledning og kanaler. Det samme følger av selskapets vedtekter punkt 4-2 (2).

Inngrep i og utskifting av de felles rørene i eiendommen vil medføre behov for konstruktive inngrep i bygningsmassen og baderommene, noe som medfører at baderommene må rehabiliteres ved tilbakeføring.

Borettslagsloven § 5-19 regulerer fordeling felleskostnader og har følgende ordlyd:

> ***«§ 5-19. Fordeling av felleskostnader***
> *(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.*
>
> *(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.*
>
> *(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»*

Utgangspunktet er altså at felleskostnader skal fordeles etter felleskostnadsnøkkelen i laget, men at det er et snevert unntak for fordeling av kostnader etter nytte eller forbruk. Tilsvarende regel finnes i eierseksjonsloven § 29 første ledd.

I kommentarutgaven til borettslagsloven skriver Sjøvold følgende til § 5-19 på side 183:

> *«Bestemmelsen gir anvisning på fordelingen av borettslagets felleskostnader. Bestemmelsens første ledd, første punktum fastsetter at felleskostnadene skal fordeles etter verdiene på boligene eller andre retningslinjer som følger av bygge- og finansieringsplanen. Denne delen av bestemmelsen gjelder kun for lag opprettet etter lovens ikrafttredelse. Brl. 1960 hadde ingen tilsvarende bestemmelse, selv om det samme prinsippet i hovedsak også ble lagt til grunn under denne loven når det gjaldt fordelingen av husleie. Lag som under 1960-loven har fastsatt fordelingsnøkkelen på annet vis, viderefører imidlertid denne nøkkelen under någjeldende lov, jf. overgangsregelen i brl. § 14-8 femte ledd.»*

I Lilleholt og Wyller sin kommentarutgave til borettslagsloven er det angitt følgende til § 4-18 femte ledd:

> *«**5 Fordeling av felleskostnader***
> *Den nøkkelen som gjaldt for fordeling av husleie før lovens ikrafttreden, skal legges til grunn for fordeling av felleskostnader også framover. Den nye loven fører med andre ord ikke til noen endring av fordelingsnøkkelen. Skal fordelingen endres senere, må det skje etter reglene i § 5-19, noe som bare unntaksvis er aktuelt hvis ikke de berørte andelseierne er enige om det, jf. kommentarene til § 5-19.»*

Selv om boligaksjeselskapet er etablert lenge før borettslagsloven ble innført, er det altså forutsatt at man skal legge til grunn den opprinnelige fordelingsnøkkelen, og det er også klart at dersom denne nøkkelen skal endres må utgangspunktet være at det er enighet om dette blant andelseierne – eller i deres tilfelle aksjonærene.

Boligaksjelskapets vedtekter punkt 6-1 omhandler felleskostnader, men angir bare at de skal betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned og at det ved mislighold av betaling må betales morarente. Det er altså borettslagsloven § 5-19 og lages felleskostnadsbrøk som må benyttes ved fordeling av felleskostnader. Vedtektene angir altså ikke noe konkret om fordeling av kostnadene og fordelingsnøkkelen, slik at loven kommer supplerende inn.

Det er stilt spørsmål om loven åpner for en hybridmodell, og hvor man da avviker fra lovens utgangspunkt og fordeler kostnadene knyttet til rehabilitering av felles røropplegg etter fordelingsnøkkelen, mens arbeidene knyttet til tilbakestilling av baderommene etter rørrehabiliteringen dekkes med en lik andel per aksjonær og med den bakenforliggende begrunnelse at baderommene i boligaksjeselskapet er omtrent like store, koster like mye å tilbakestille og/eller at alle eiere har tilsvarende like mye «nytte» av baderommet.

Vi kan ikke se at det er rettslig grunnlag for å hevde at det er adgang til å følge en slik hybridmodell, hvor man da ser på de ulike deler av tiltaket på ulike måter. Rehabiliteringen av baderommene kommer som følge av at de må tilbakestilles etter at boligselskapet har gjennomført nødvendig rehabilitering av felles installasjoner i eiendomsmassen, så det er boligselskapets tiltak og ansvar for felles installasjoner som medfører behovet for inngrep og tiltak i boligene.

En tilsvarende problemstilling var oppe i den såkalte Ulven borettslag-dommen (LB-2005-169095) som gjaldt rehabilitering av rør i et borettslag og som medførte at man samtidig måtte rive deler av baderommene. I saken tok retten blant annet stilling til om kostnaden knyttet til rehabilitering av baderommene skulle deles etter fordelingsnøkkelen, eller, som en andelseier hadde krevd, kronemessig likt per andelseier. Retten konkluderte med at kostnadene skulle fordeles etter fordelingsnøkkelen.

Prinsippene i dommer er også fulgt opp senere, for eksempel i LB-2010-54455 AS Øvre Foss AS der det blant annet var anført at kostnadene skulle fordeles etter nytte, men hvor retten drøftet og forkastet dette. Vi er ikke kjent med rettspraksis eller uttalelser som skulle tilsi at dommene er fraveket og ikke lenger gir uttrykk for gjeldende rett.

Også i Høyesteretts dom Rt-2013-1508 (Heisdommen) ble det slått fast at terskelen for å fordele kostnader etter nytte (og altså ikke etter fordelingsnøkkelen) er høy, og at en fordeling etter nytte først og fremst er aktuelt for nye tiltak, ikke for vedlikehold av eksisterende bygningsmasse og installasjoner.

På bakgrunn av rettspraksis må det legges til grunn at det normalt ikke er grunnlag for nyttebasert fordeling ved rør- og våtromsrehabiliteringer. Kostnadene må fordeles etter lovens hovedregel om fordeling etter nøkkel.

Om ønskelig kan vi gi en nærmere redegjørelse for hvorfor OBOS mener at det ikke er rettslig grunnlag for en slik hybridmodell.

4.2 Vedtakskompetanse

Det er stilt spørsmål om en overgang fra dagens brøkfordeling til en del eller alternativ modell krever vedtektsendring med to tredjedels flertall, eller om dette kan vedtas som del av prosjektvedtak i generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Svaret på dette er at ingen av delene vil være tilstrekkelig. Dersom lovens utgangspunkt etter borettslagsloven § 5-19 første ledd skal fravikes, kreves det etter § 5-19 enighet om dette mellom andelseierne/aksjonærene. Dette fordi fordelingsnøkkelen er en del av stiftelsesgrunnlaget i selskapet.

Det er altså ikke tilstrekkelig med en alminnelig eller kvalifisert flertall på generalforsamlingen.

4.3 Lovanvendelse

Det er stilt spørsmål om hvilken betydning borettslagslovens prinsipper om fordeling av felleskostnader har for et boligaksjeselskap som deres, og hvordan dette skal ses i sammenheng med aksjelovens bestemmelser om generalforsamling, kompetansefordeling og mindretallsvern.

Jeg viser her til punkt 3 ovenfor og til bestemmelsen i borettslagsloven § 1-4 gjelder for boligaksjeselskaper som deres, herunder hele kapittel 5 i borettslagsloven, og at utover dette gjelder aksjelovens bestemmelser.

4.4 Mindretallsvern

Det er videre stilt spørsmål om mindretallsvern kan komme inn i den forstand at enkelte aksjonærer etter fordelingsnøkkelen for felleskostnader bærer en stor andel av utgiftene, andre vesentlig mindre, selv om baderommenes størrelse i boligene varierer lite.

Her vises det til fremstillingen over og til dommen som omhandler Ulven borettslag. I dommen ble mindretallsvernet påberopt og vurdert, og ble ansett for ikke å være krenket - og dette selv om eierne av de større boligene da måtte betale en forholdsmessig større andel av kostnadene med både rørehabilitering og tilbakestilling enn eierne av de mindre boligene.

Fra lagmannsrettsdommen hitsettes:

> *«Lagmannsretten behandler dernest ankende parts subsidiære anførsel om at vedtaket av 3. juni 2003 er ugyldig på grunn av tilsidesettelse av prinsippene om mindretallsvern.*
>
> *Borettsloven av 2003 har i § 7-13 lovfestet et mindretallsvern som innebærer at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller andelslaget. Selv om loven av 1960 ikke hadde lovfestet en slik regel, var mindretallsvernet et velkjent selskapsrettslig prinsipp som også må få betydning for vedtaket i Ulven borettslag.*
>
> *Prinsippet er blant lagt til grunn i dom inntatt i Rt-1966-70, hvor det ble uttalt at et vedtak i et borettslag ikke er i strid med mindretallsvernet dersom det «fremtrer som en saklig avgjørelse og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget.» I dom inntatt i RG-1999-1395 er det uttalt at likhetsprinsippet ikke er absolutt, og at mindretallets interesser må vike der det treffes vedtak som samlet sett er til fordel for borettslaget selv om det innebærer en viss forskjellsbehandling av andelseiere. Det uttales under henvisning til nevnte høyesterettsdom at vedtaket likevel vil være gyldig «når det bygger på en samlet avveining av hva som tjener borettslaget og så fremt det ikke diskriminerer enkelte andelseiere».*
>
> *Lagmannsretten er kommet til at vedtaket ikke kan kjennes ugyldig på bakgrunn av tilsidesettelse av reglene om mindretallsvern. Vedtaket er ikke egnet til å gi enkelte andelseiere en urimelig berikelse på andres bekostning, og det kan ikke sies å være diskriminerende for fireroms leilighetene. Lagmannsretten viser til at det forelå et utvilsomt behov i Ulven borettslag for å rehabilitere våtrommene, og andelseierne fikk nødvendig informasjon om de ulike alternativene for rehabilitering før votering. Vedtaket var i seg selv fornuftig og tjente borettslaget som sådan. Den opprinnelige løsningen for fireromsleilighetene skyldtes de fysiske forholdene ved rominndelingen i leilighetene, og ikke en urimelig forskjellbehandling. Som tingretten finner også lagmannsretten at det må kunne ses noe hen til de etterfølgende forhold ved at fireroms leilighetene fikk tilbud om å innlemme WC i baderommet uten ekstra kostnad. Ved at de fleste andelshavere med fireroms leiligheter takket ja til tilbudet, fikk alle andelshavere tilnærmet samme ytelse. At Brennevann ble påført en ekstra kostnad ved heving av dørkarmen da han takket ja til tilbudet om å inkludere WC i baderommet, kan ikke anses som en urimelig forskjellsbehandling som kan velte et ellers fornuftig vedtak som etter en totalvurdering er til gagn for borettslaget.*
>
> *Lagmannsretten er etter dette kommet til at vedtaket av 3. juni 2003 er gyldig.»*

Borettslagsloven § 7-13 er etter § 1-4 andre ledd ikke gitt direkte anvendelse for boligaksjeselskaper, men som det også fremgår av rettens uttalelse ovenfor er mindretallsvernet uttrykk for et velkjent selskapsrettslig prinsipp, og det må antas at aksjeloven § 5-21 må tolkes på tilsvarende måte for boligaksjeselskaper som regelen i borettslagsloven § 7-13 for borettslag.

Tilsvarende som ble resultatet i Ulven borettslag-dommen må dermed antas å gjelde også for deres boligaksjeselskap.

4.5 Risikovurdering

Det er avslutningsvis stilt spørsmål om hvilken fordelingsmodell som etter vår vurdering vil stå sterkest ved en eventuell rettslig prøving fra en gruppe aksjonærer som er uenige i vedtaket.

Basert på det som finnes av rettskilder, herunder regulering i lov og vedtekter, rettspraksis og uttalelser i juridisk teori, vil en modell som avviker fra utgangspunktet om fordeling etter nøkkel og hvor man istedenfor fordeler kostnader etter en tenkt hybridmodell med splitting av kostnader knyttet til rørrehabilitering vs baderomsrehabilitering etter vår vurdering mangle rettslig grunnlag

Med mindre det dermed oppnås full tilslutning blant aksjonærene i boligaksjeselskapet til en hybridmodell, vil det dermed etter min vurdering være størst risiko for at en hybridløsning ikke vil være holdbar dersom den blir bestridt og prøvd rettslig.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 6208 **Selskapsnavn:** AS BREDALSGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AS BREDALSGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 931615122
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Ronny Jordalen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. 142 aksjer registrert ink. fullmakter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Frode Røynesdal og Tine Rude er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, rehabilitering av felles varmesentral

Bakgrunn

Styret har, i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, utredet tilstanden på rørene i blokken. Konklusjonen er at avløpsstammer i sjaktene og sluk i baderomsgulvene er fra byggeåret 1950 og ikke har mer restlevetid igjen. Selv om hovedrør for vann ble flyttet til felles ganger for ca. 12 til 15 år siden, er mange leiligheter fortsatt tilkoblet de originale kobberrørene inne i sjaktene. Disse har en forventet levetid på 50 år og er nå modne for utskifting. En kritisk faktor er at de originale sjaktene ikke er vanntette etter dagens krav. Dette betyr at enhver lekkasje fra gamle rør eller utette våtrom vil føre til vanninntrenging i bygningskonstruksjonen og hos naboer, i stedet for å bli fanget opp av sjakten.

Gjennom å bytte avløpsstammer, sideledninger, sluk og de resterende interne rørføringene, vil vi nullstille røranlegget og etablere nye sjakter med utløp til sluk. Dette vil beskytte borettslaget mot fremtidige økonomiske tap knyttet til vannskader og økte forsikringspremier. Om vi ikke gjør dette tiltaket, vil vi etter hvert havne i en situasjon der forsikringsselskapet kan nekte utbetaling for lekkasjer, noe som vil føre til at felleskostnadene må settes opp for å dekke skader fremfor å finansiere en utskifting. For å bytte ut rør og sluk må alle vegger i våtrommene (bad) rives og alle gulv må slås opp.

Ved lekkasjer på vann og avløpsrørene, påvirker dette flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp. Da vann- og avløpsrør og interne rørføringer for kaldt og varmtvann, samt sluk viser klare tegn på nedbryting, er det vurdert at det er nødvendig med en utskifting. En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. baderom og kjøkken. Som følge av dette er det viktig at boligselskapet tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i borettslaget.

Det vises for øvrig til egne informasjonsmøter som ble avholdt den 12. mai 2025 og 3. desember 2025.

Prosjektgjennomføring

Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig, etter standard som fremkommer i tabell grunnpakke (på neste side). Oppgraderinger utover fastsatt standard (tilvalg) kan avtales med prosjektet, men må i sin helhet finansieres av den enkelte beboer.

Ved positivt vedtak om Rør- og våtroms rehabilitering nå, planlegges en oppstart ca. mai 2026, med fysisk oppstart i leiligheter medio august 2026, og med en prosjektperiode på ca. 6-7 måneder (mindre uten arbeid i varmesentralen).

Det vil bli opprettet en byggekomité med representanter fra borettslaget som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell Prosjekt- og byggeledelse for ivaretakelse av boligselskapets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Felles varmesentral

Per i dag får alle leiligheter vannbåren varme og varmt forbruksvann fra felles varmesentral i kjelleren. Sammen med rørprosjektet har vi fått priser på å oppgradere varmesesentralene i kjelleretasjen i begge blokkene.

Dette har en kostnad på kr. 9 500000. Enova kan gi støtte som et miljøtiltak, og det vil søkes om tilskudd ved positivt vedtak.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring

Arbeidet vil hverken være støvfritt eller støysvakt, og beboerne må akseptere å fjerne noe støv selv når arbeidene er ferdigstilt i egen leilighet. I tillegg må man være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter i brakker på utsiden av blokkene det arbeides i.

Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Rørutskifting tar tid, og bad vil bli helt uten vann og avløp i 4-5 uker. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart.

I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Likviditetsanalyse

Siden informasjonsmøtene 12. mai og 3. desember 2025 har OBOS forvaltning utarbeidet en revidert likviditetsanalyse med følgende forutsetninger:

- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå
- *RØRUTSKIFTNING* **UTEN oppgradering av** *VARMESENTRALENE:*
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 60,3 mil, dvs. med alle kostnader.
- *RØRUTSKIFTNING* **MED oppgradering av** *VARMESENTRALENE:*
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 72,1 mil, dvs. med alle kostnader (det vil bli søkt om ENOVA støtte for varmesentralen, dette er **ikke** medtatt i anleggsbudsjettet).

Følgende er inkludert i totalprosjektkostnaden:

- *Entreprisekostnad inkl. mva.*
- *Prosjektadministrasjon i byggeperioden*
- *Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningsetaten.*
- *Prisstigning frem til overlevering*
- *Uforutsette kostnader/tilbakeføringer*

Dersom det er mulig å spare nyere bad helt eller delvis rent teknisk så vil besparelsen som borettslaget har i kontrakten med totalentreprenøren bli utbetalt til eieren av leiligheten når prosjektet er ferdig og få samme økning i felleskostnadene som øvrige eiere med tilsvarende størrelse leiligheter. Ved utbetaling av besparelsen til enkelt eiere vil disse ha fått samme ytelsen av borettslaget som øvrige eiere.

Estimerte husleieendringer ved de ulike alternativer er laget med bakgrunn i kostnadsberegning utarbeidet av OBOS Prosjekt og likviditetsanalyse fra OBOS Forvaltning.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å søke om lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre vedlikeholdsprosjektet. Fremdriftsplanen for prosjektet kan endres når de endelige tilbud foreligger.

Økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
RØRUTSKIFTNING MED SANERING AV VÅTROM, UTEN OPPGRADERING AV VARMESENTRALENE

✓ **Vedtatt. Forslag 1 fikk 87 aksjestemmer - VEDTATT.**
Forslag 2 fikk 55 aksjestemmer - IKKE VEDTATT

Forslag til vedtak 2:

Styret kaller inn til en ny eks.ord GF over påske (innen 4 uker). Tilbudet fra Sans Bygg søkes forlenget tilsvarende. Spørsmål reist på dagens eks.ord GF svares ut i forkant på Vibbo f.eks, men også etterfølgende i møtet. Sans Bygg oppfordres til å være til stede.

Ikke vedtatt.

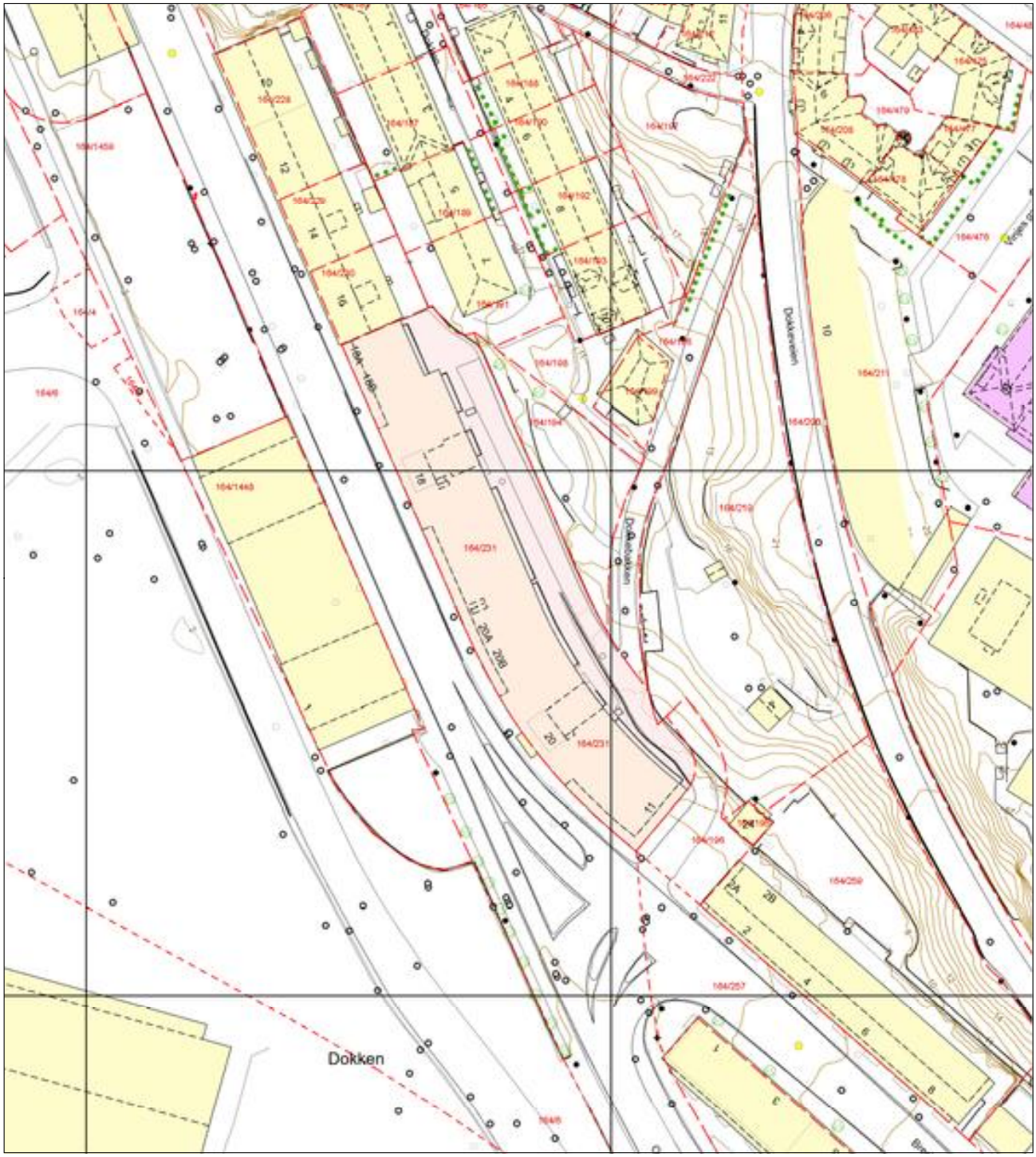
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 12.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B, 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: 12.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B, 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/231/0/0
Utlistet 12. mai 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
260963712	Grunneiendom	0	Ja	2 504,5 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
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		99,8 %

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	202312694	0,5 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8900100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER	3	200711318
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
70100000	35	BERGENHUS. GNR. 164, BNR. 211 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612
66510000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKSBAKKEN, BERGEN MOSKÉ	2	202220594
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET	3	200101211
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
71350000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	1	202311228

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. mai 2026

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 byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231
Dato: 12.05.2026 Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B 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:
PlanID(er): 10780000, 15290200

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231
Dato: 12.05.2026 Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B m.fl.

N

PlanID(er): 10780000, 15290200

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Annet byggeområde

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Havneområde (landdelen)

FRIOMRÅDER

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

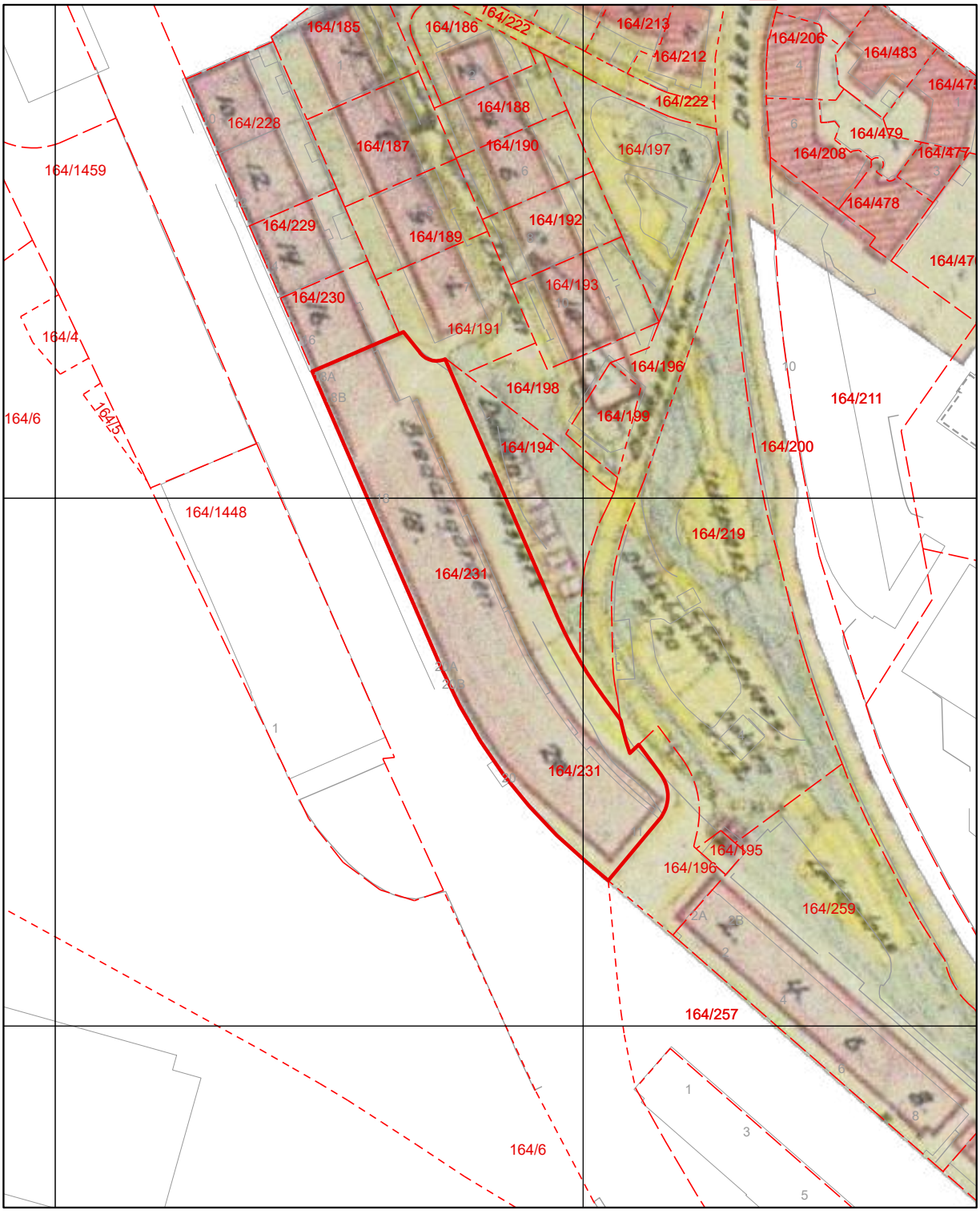
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/231
Dato: 12.05.2026 Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B m.fl.

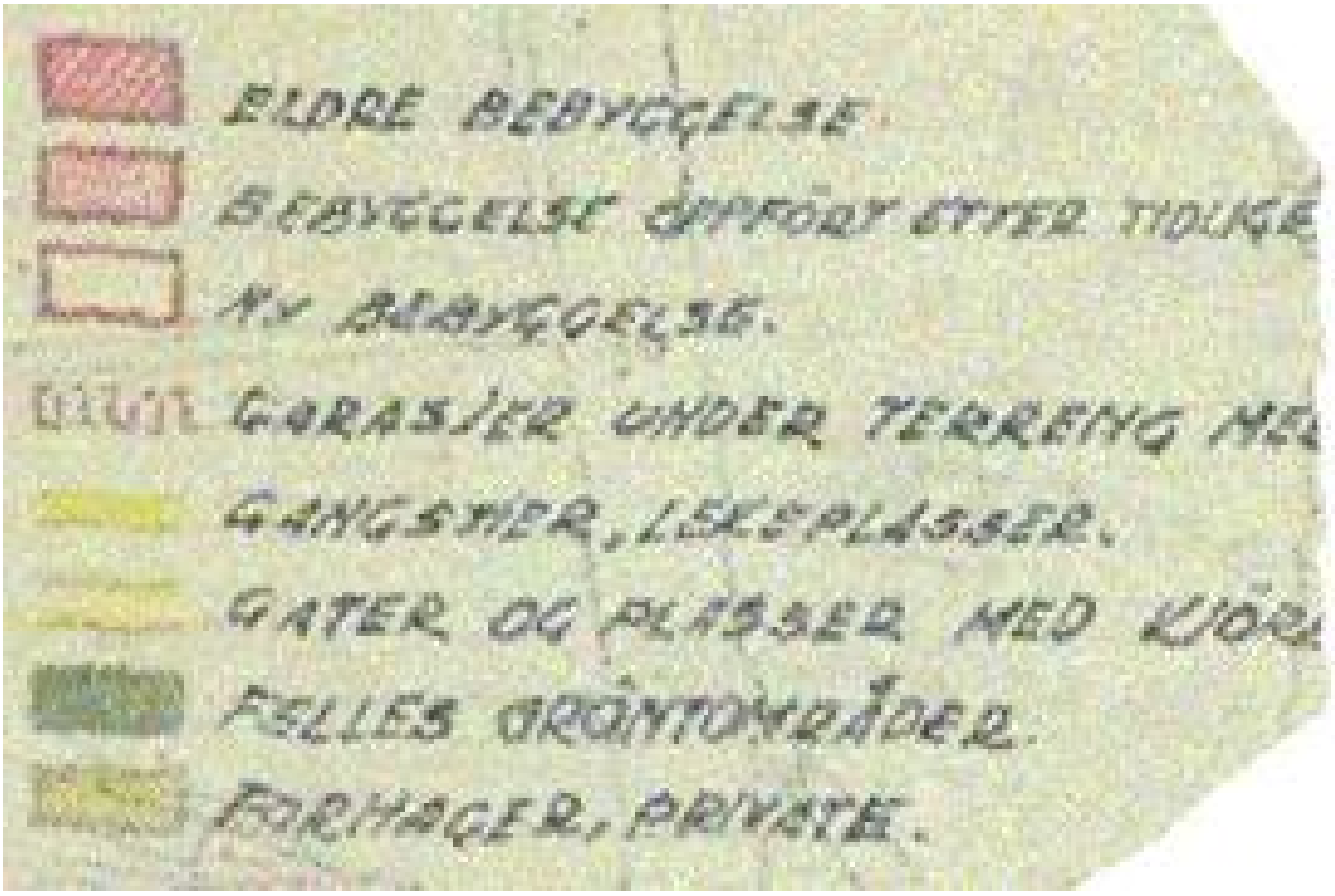
PlanID(er): 10780000, 15290200

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


FLERE BEBYGGELSE.
BEBYGGELSE OPPFØRT ETTER TIDLIGE
NY BEBYGGELSE.
GRASSJØ UNDER TERRENG MED
GANGSTIER, LEKEPLASSER.
GATER OG PLASSER MED KJØR
FELLES GRØNTOMRÅDER.
FORHAGER, PRIVATE.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

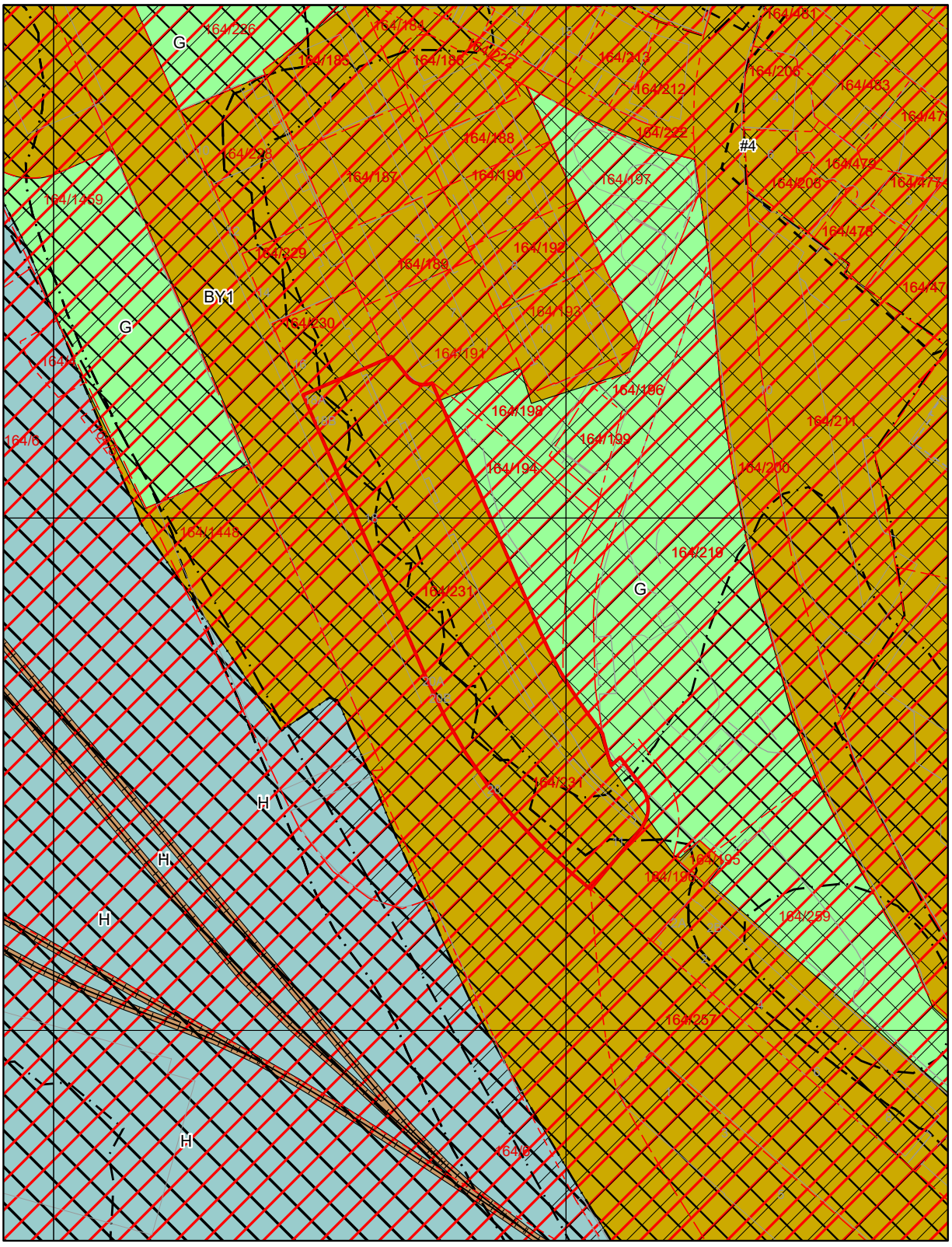
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer


Jernbane


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Gjennomføringsone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Bane


Havn

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

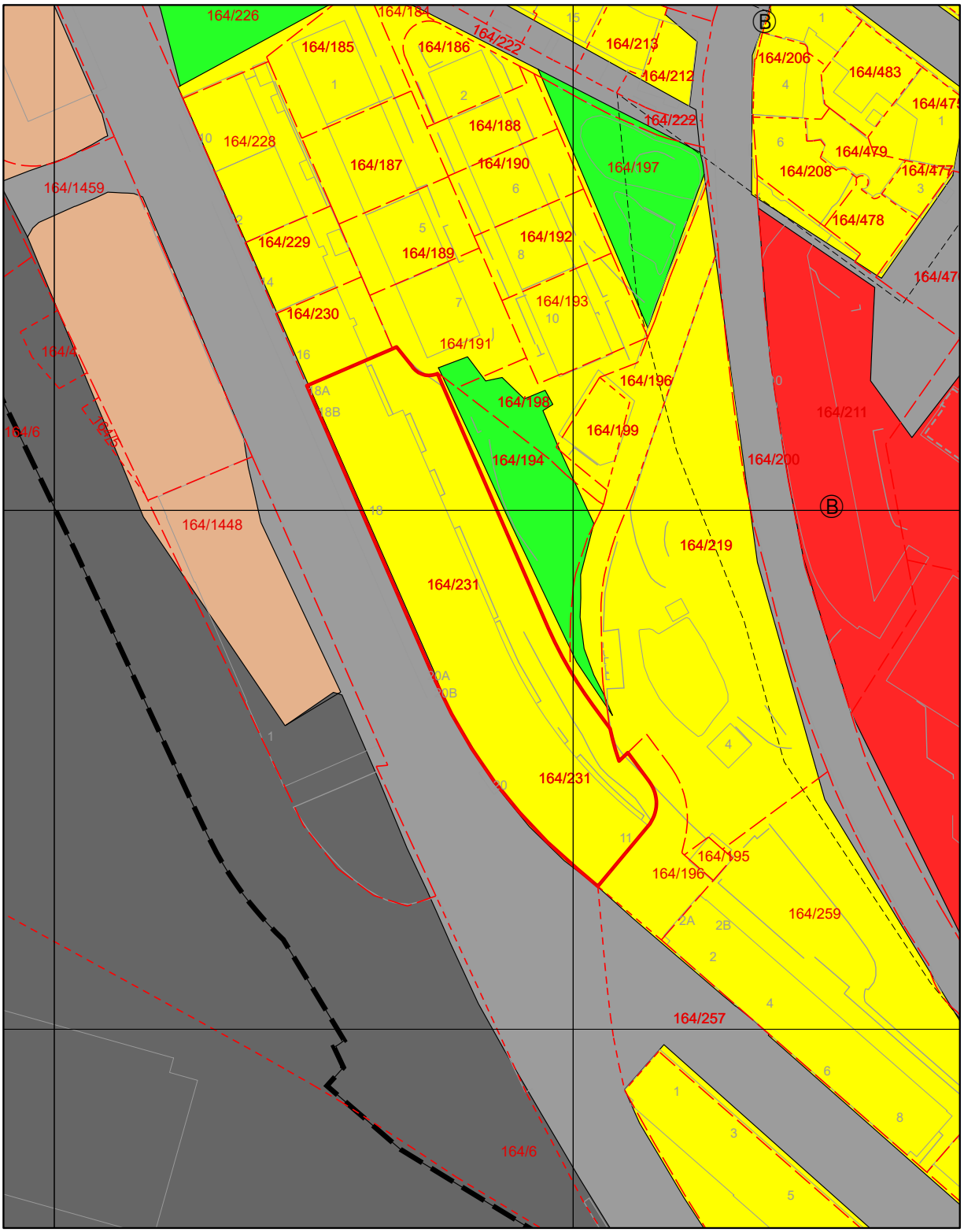
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.05.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18B m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Havn (N)

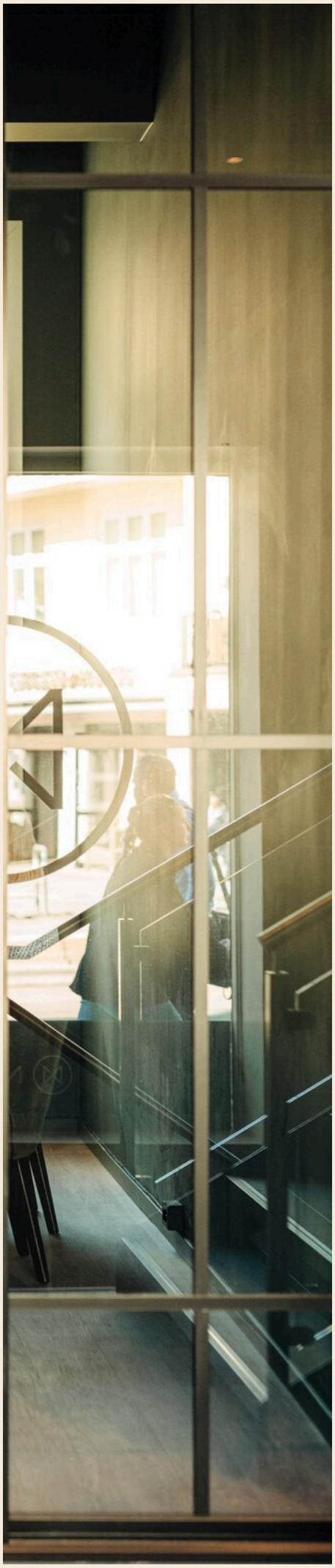
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør 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 Sør, Os, 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 både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 48-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 20 5006 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:

Eirik Furholm-Haugen

Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Sør
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780