NORDVIK

WOLFFS GATE 14

0 soverom | 25 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wolffs gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Vedlegg
40	Egenerklæringsskjema
50	Nabolagsprofil
51	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.10.2026

Nøkkelinformasjon



Bosett deg i et av Bergens mest ettertraktede borettslag!
Kjøkken fra 2019. Heis og IN-ordning. Gangavstand til BI & UIB

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 866 535,-**
Fellesgjeld	**367 039,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 246,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lys og velholdt studioleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Møhlenpris! Gangavstand til flere studieinstitusjoner, kollektivtilbud, butikker og flotte turområder! Ønsker du å bo sentralt omringet av klassiske bygårder og idylliske brosteinsgater? Da er dette leiligheten for deg!

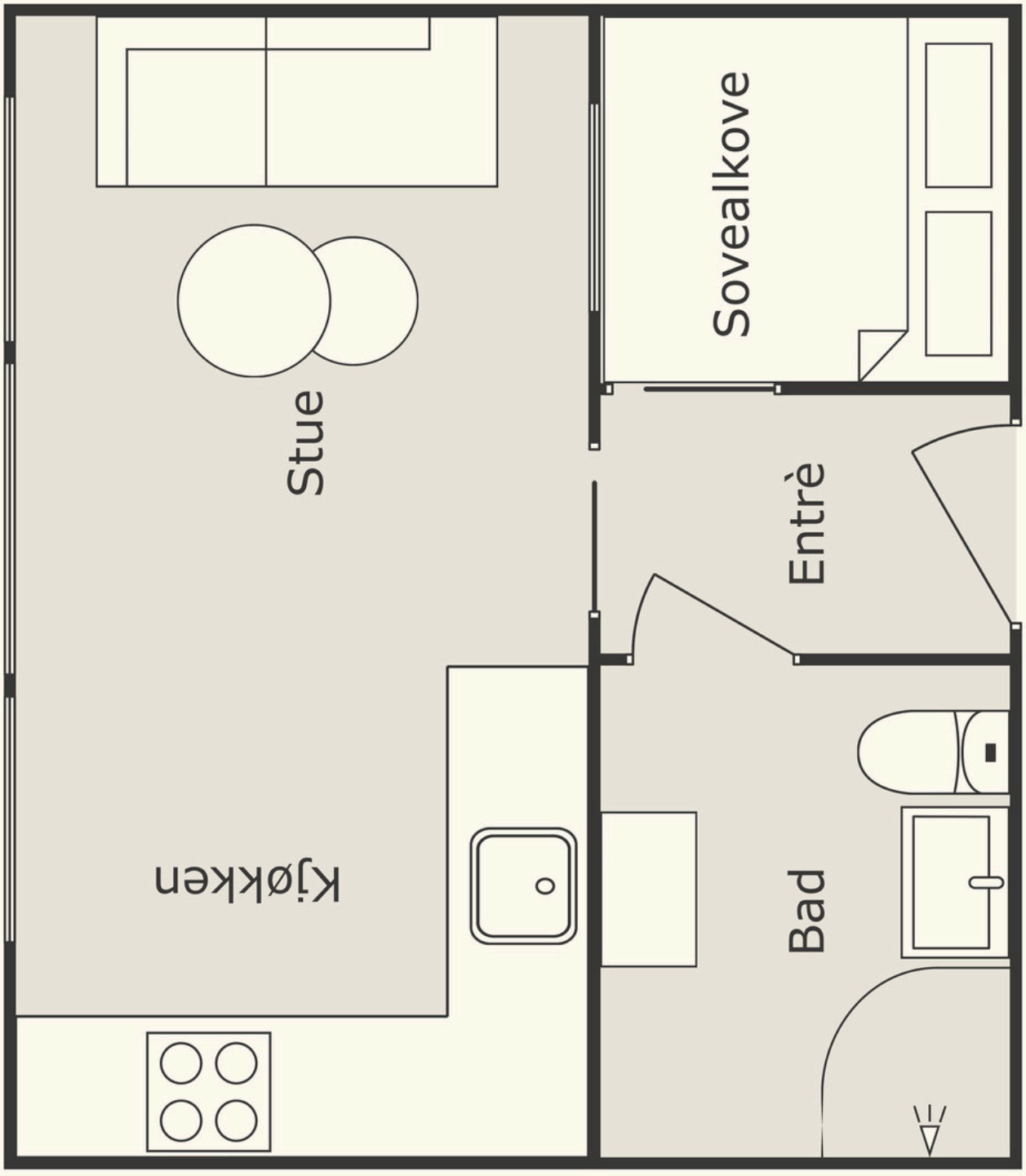
- Perfekt førstegangskjøp eller studentbolig!
- IN-ordning - mulighet for å betale ned fellesgjelden
- 2019: nytt kjøkken
- 2020: nytt gulv
- Mulighet for å kjøpe/leie p-plass
- Balansert ventilasjon og radiator i stue/kjøkken
- Meget veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift
- Ekstern bod i samme etasje

I gangavstand:

- Etablert, vakkert boligområde
- Joker og restaurant
- 37 busslinjer
- BI, UiB m.m.
- Nygårdsparken
- Sjø/badeplass like utenfor egen dør

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.

Christiane Dame












THE
Lise Aanes




Blaafarveværket
Th. Kittelsen
PÅ
KOBOLTGRUVENE




YAYOI
KUSAMA
TOKYO 1998
かぼちゃ















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
19-0387/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wolffs gate 14, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 1392 i Bergen kommune
Andelsnr 89 i Puddefjorden Borettslag, org.nr. 988226874

Selger
Annette Victoria Gustavsen Åsgård

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
367 039,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 857 039,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 866 535,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 876 035,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
Totalt BRA: 25 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entre, sovealkove, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 25 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 2,6 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint i byggets første etasje og inneholder:
- Entre, sovealkove, bad og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 2,6 m² i samme etasje.

Parkering
- Mulighet for å leie eller kjøpe parkeringsplass i felles garasjeanlegg når det kommer for salg/til leie.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Sone 4: Møhlenpris
- Bil nr. 1: kr. 582,- per måned.
- Bil nr.2: kr. 873,- per måned.
- Firmabil: kr. 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 29.10.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
Selger har i sin eier tid malt vegger i stue/kjøkken og gangen, også malt vegger og tak i sovealkoven.

Ihht. tidligere salgsoppgave:
2020:
- Nytt gulv.

2019:
- Nytt kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det ble gjort noe arbeid i rørene i bygget - og byttet ut noe i skapet i leiligheten. Dette var et arbeid i regi av borettslaget, da det var behov for reparasjon.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Det er blitt gjort kontroll og ventilasjonsrens i september 2026.

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. Det er observert skjeggkre i borettslaget og i leiligheten.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Jeg vet at det er planlagt en ny heis i bygget i 2027.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Bærende konstruksjoner av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad - Fallforhold

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Elektrisk anlegg:
- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Innbo og løsøre
Følgende integrerte hvitevarer medfølger.
- Vaskemaskin.
- Komfyr.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghyllen i stuen følger ikke med.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme med radiator i stue/kjøkken.
- Varmekabler på bad.

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon.

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. 3345 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 5 246,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm i fellesareal samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Internett kr 229,-
- Felleskostnader kr 1 351,-
- Renter og avdrag på felleslån kr 3 666,-

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at i forbindelse med utskifting av heiser vil felleskostnadene øke med ca. 3% fra mai 2027 og at kostnaden for internett vil øke til 258kr/mnd.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk, eventuelt tv og andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 690 248,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 760 991,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
- Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Puddefjorden Borettslag består av 123 leiligheter fordelt på fire blokker. Husene er oppført i 2007 og ligger på en unik strand tomt på Møhlenpris-siden av Damsgårdssundet.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 367 039,-pr. 14.10.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 20 504 501,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,24% flytende
Andel av saldo: kr 360 249,-
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av dette lånet (IN-ordning).

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,24% flytende
Andel av saldo: kr 6 790,-
Innfrielsesdato: 30.06.2035

Selskapet har avtale om IN-ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Mulighet for å innfri/nedbetale ekstra fellesgjeld på lån nr 95287138718 4 ganger i året i månedene mars, juni, sept og des, minste beløp kr 30 000. Kan kun innbetales av eier på tidspunktet. Kontrakt for IN-avtale med eier må inngås før innfrielse er mulig.

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

Styreleder opplyser om at heisene i Wolffs gate 14 og 18 skal byttes i 2027. Heisen i nr. 14 skal starte opp i uke 3 i 2027. Heis i nr. 18 vil ha oppstart så fort nr. 14 er ferdig. Dette vil medføre noe økning i fellesgjelden, men det er per nå uvisst om hvor mye økningen blir på.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positiv årsresultat på kr 1 854 204,- i 2025.

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

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

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3749418

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 306 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Møhlenpris med gangavstand til sentrumskjernen, flere utdanningsinstitusjoner og omtrent alt av service- og fasilitetstilbud man skulle ha behov for i hverdagen. Her har du muligheten til å sikre deg en lekker leilighet midt i hjertet av Bergen!

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

Bare noen få minutters gange unna finner du Bunnpris som nærmeste dagligvarebutikk. Joker Spilde ligger også kun 1 min gange fra leiligheten. Går du over Småpudden finner du Kiwi Damsgård. I 2026 vil det åpne en ny Rema 1000 butikk like ved Dokken. Den sentrale beliggenheten gjør at man aldri er langt unna nødvendige service- og fasilitetstilbud. Tar du spaserturen over Høyden, finner du bla. Galleriet, Xhibition og Bergen Storsenter med et hav av servicetilbud.

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

gjennom.

Leiligheten kunne ikke hatt en mer sentral beliggenhet når det kommer til kollektivtransport. Nærmeste busstopp, Thormøhlens gate, ligger kun 4 minutters gange unna hvor linje 86 går. Ellers finner Møhlenpris busstopp, et av de større knutepunktene i Bergen, en kort spasertur unna. Her går det hyppige avganger som tar deg i alle retninger. I tillegg er det kort gangavstand til nærmeste bybanestopp på Florida, som tar deg i retning sentrum eller mot Flesland. Den sentrale beliggenheten gjør at man også har gangavstand til Bergen busstasjon og togstasjonen.

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

Tar du spaserturen over Småpudden finner du Solheimsviken som de siste årene har gjennomgått store endringer. Et nydelig område som har vokst frem som en næringspark med flere større, attraktive bedrifter og arbeidsplasser. Her kan man spasere på bryggen langs vannkanten i fantastiske omgivelser.

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

En kort prat med selger:
- Hva kommer du til å savne med boligen og området?:
Det jeg kommer til å savne mest er hvor tilgjengelig alt er! Jeg kommer også til å savne tryggheten som er ved å bo i Wolffs gate 14 - og nabolaget.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Nabolaget mitt er godt og trygt. Her har man naboer som man lett kan komme i kontakt med - og som utøver respekt for hverandres hverdager. Vi har en Facebookside i borettslaget, og her kan man lett gi beskjed om det er noe, eller om man bare har noe på hjertet.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Nærmiljøet på Møhlenpris er helt særegent! Vi har vår egen trikk og en lokalbutikken Spilde. Nærmiljøet er preget av det unge med BI rett ved siden av, og barnefamilier som bor på Møhlenpris med barneskolen rett ved siden av. Man har Nygårdsparken ikke langt unna, og Marineholmen bystranda. Også har man BKB, Godt brød og Cornerteateret i nærheten.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?:
- Jeg er veldig glad i å gå tur i Nygårdsparken. Det er heller ikke langt unna til verken Løvstakken eller Fløyen.

Offentlige forhold

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Døren inn til badet er flyttet fra stue/kjøkken til entre, jf. byggetegninger.

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

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

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

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

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

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

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør. Saksnr.: 202312694. 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. Kjøper må påregne at dette kan medføre støy og økt trafikk.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår en byutvikling rundt Puddefjorden-Dokken og Laksevåg, og det foregår flere planprosesser i området. Selger opplyser om at det er planlagt å utvikle området mellom borettslaget og Puddefjordsbroen, hvor det blant annet er planlagt park og barnehage ved siden av borettslaget. Ny eier må derfor påregne perioder med økt trafikk og byggestøy dersom planene blir vedtatt.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 11 900,-
Nordvik markedsføring kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 125 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kajin Hashim, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94494851

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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

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

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

Wolffs gate 14
5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	28 m^2
BRA-i:	25 m^2
Rapportdato:	29.10.2026 (Gyldig til 29.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	2	0	1

Supertakst

GNR: 164 BNR: 1392 ANR: 89

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Wolffs gate 14
5006 Bergen

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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	27.10.2026	Rapportdato:	29.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Annette Victoria Gustavsen Åsgård**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

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.



Informasjon om boligen

Adresse:	**Wolffs gate 14, 5006 Bergen**		
Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **164**	Bruksnr: **1392**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **89**	Leilighetsnr:	Byggeår: **2007** - Kilde: PropCloud
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiator i stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**25**	**25** - Entré: 2,4 m² - Sovealkove: 3,2 m² - Bad: 4,3 m² - Stue/kjøkken: 13,7 m² Takhøyde stue: 2,46m 1,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**3**	**0**	**3** - Ekstern bod: 2,6 m²	**-**	**-**
Totalt m²	**28**	**25**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
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?	**Nei**
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**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/Rw40db.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019 (Kilde: Eldre prospekt)**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll av innvendig og synlig del av anlegg i leilighet. Felles anlegg er ikke kontrollert.

6.5 Vannledninger



Fordelerskap i gang.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Ikke funnet visuelle avvik på synlig del av anlegg innvendig i leiligheten. Felles del av anlegg i bygget samt skjult del av anlegg er ikke kontrollert og det kan derfor ikke gis noen garanti for at anlegget er fritt for skulte feil/mangler som ikke var mulig å avdekke ved enkel visuell kontroll.



Overløp/drenering fra fordelerskap.

6.6 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Ukjent historikk på anlegg. Det er derfor uvisst om det er foretatt endringer som krever fremvist samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.7 Vannbåren varme



Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.8 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon fra byggeåret, og det er ikke foretatt endringer på anlegget etter dette. Ventilasjonsaggregatet er plassert i kjøkkeninnredningen over stekesonen. Det er opplyst at det er gjennomført service og filterskifte i september 2026. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.9 Våtrom: Bad





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Badet er fra byggeår (2007)

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagte gulv og vegger. Overflatene fremstår med alminnelig, moderat slitasje sett i forhold til byggeår. Det ble ikke registrert avvik ut over normal bruksslitasje.

Fallforhold

Beskrivelse

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 10mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk, og 10 mm lokalt fall målt 80 cm fra sluk. Høyden fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør vurderes som utilstrekkelig. Ved daglig normal bruk vil fallforholdene fungere, men i kombinasjon med utilstrekkelig høyde ved dør øker dette risikoen for at vann ved en eventuell lekkasje ledes mot dørterskelen og videre ut av våtrommet. Dersom forholdet ikke utbedres, medfører dette fare for fuktskader. Et aktuelt tiltak er å skjøte synlig membran ved dørterskel (bak løs terskellist) for å etablere en oppkant på membranen ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Oppsummering 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.

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Slukristen er plassert noe skjevt, noe som medfører at vannlåsen ikke lar seg enkelt demontere for tilstrekkelig rengjøring og vedlikehold. Begrenset mulighet for besiktigelse og renhold av sluket øker risikoen for redusert funksjon over tid, og manglende vedlikehold kan på sikt gi fare for vannlekkasje og følgeskader.

Anbefaler utbedring av slukrist lokalt for å muliggjøre demontering av vannlås for rengjøring av sluket. Grunnet alder anbefales bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater. Det bør planlegges for oppgraderinger av badet i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant, Annet**

Opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

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
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
19-0387/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Annette Victoria Gustavsen Åsgård

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

---

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: Det ble gjort noe arbeid i rørene i bygget - og byttet ut noe i skapet i leiligheten. Dette var et arbeid i regi av borettslaget, da det var behov for reparasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er blitt gjort kontroll og ventilasjonsrens i september 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i borettslaget og i leiligheten.

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: Jeg vet at det er planlagt en ny heis i bygget i 2027.

---

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.

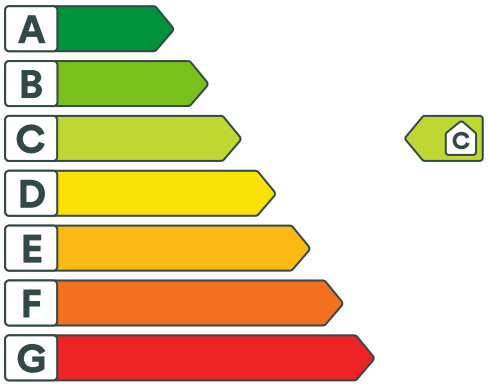
Oppdragsnummer: 19-0387/26

enova

Energiattest



Adresse	
Wolffs gate 14, 5006 BERGEN	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376757**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23623501**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **1392**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
139,67

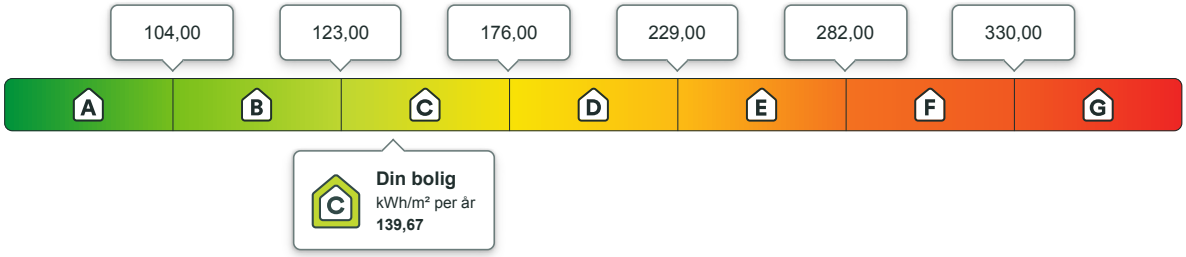
Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 379,68	**136,26**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Wolffs gate 14

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 291 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	1 min 0.1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 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 2.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	10 min 0.8 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	13 min 1 km

Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	5 min 0.4 km
Florida Linje 1	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.3 km
Bergen Flesland	19 min

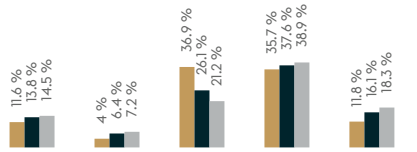
Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barneha... 71 barn	1 min 0.1 km
Marineholmen Kanvas-barnehage	5 min
Småpudden barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Spilde	2 min
Bunnpris Welhavensgate	6 min

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

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

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

V E D T E K T E R

for

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

tilknyttet

STOR-BERGEN BOLIGBYGGELAG

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

Vedtekter

for Puddefjorden borettslag org nr. 988 226 874

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.04.2005, sist endret den 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Puddefjorden BORETTSLAG

Husordensregler

rev. april 2009

§1 Ro og orden

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

§2 Grilling, klestørk mv. på altan

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

§3 Parkering og fortøyning

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

§4 Håndtering av avfall

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

§5 Dyrehold

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

§6 Andre forhold

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

Parkeringsreglement for garasjeanlegget i Puddefjorden borettslag

1. Innledning

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

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

2. Bruksrett

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

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

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

3. Omsetting av bruksrett

Bruksretten til parkeringsplassene er omsettelige.

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

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

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

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

4. Fremleie

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

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

5. Bruk av parkeringsplassen

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

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

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

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

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

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

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

7. Misbruk av bruksrett eller fremleierett

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6185
PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. april kl. 18:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6185

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:00 , Cornerteateret.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Årsmøte for 2026 blir tilsvarende som i fjor der vi har fysisk møte på Cornerteateret 9. april kl 18-20. Selve årsmøtet antas å være ferdig til kl 19 eller tidligere, tiden etterpå er avsatt til sosialt samvær.

Det serveres smørbrød og boller, kaffe og brus. Mulig å få noe fra baren også.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Nils Mæland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

2 person fra fysisk årsmøte velges til protokollvitner

Forslag til vedtak

Torny Elisabeth Aarbakke og Maire Krydsby Linde er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6185 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til kr 240.000 kr for styret, som er uten endring fra i fjor. I tillegg kommer kr 6000 som dekker oppmøte av varamedlemmer.

Varamedlemmer kompenseres med kr 3000 pr oppmøte

Valgkomite kompenseres med kr 3000 pr deltager

Styrets innstilling
Styret innstiller på at samlet sum for honorarer settes til kr 252.000. Dette inkluderer oppmøte for vara og valgkomite

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 252.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende personer i styret er på valg:

Styremedlemmer: Stein Arve Nilsen og Ina Therese Lerner Grevstad

Vara: Pål Mattis Mathisen og Eli Bendixen Moldenhauer

Innstilling

Vi har 4 kandidater i årets valg som alle er godt kvalifisert for oppgaven.

2 nye er kommet til og de som er avtroppende stiller som kandidat til en ny 2 års periode.

Styret innstiller på at de 2 med flest stemmer blir styremedlemmer og de 2 andre blir varamedlem .

Godt valg

Roller og kandidater

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

- Anton Hellesøy

  Jeg er en eldre mann på snart åtti år som har bodd i borettslaget siden 2011, da jeg ble pensjonist. Jeg er sosialøkonom av utdannelse og har hatt mesteparten av min yrkeskarriere i Norsk Hydro. Jeg har tidligere vært styremedlem og formann i et større OBOS borettslag i Oslo (Torvbakkgaten BRL, 1991-96) da jeg bodde og arbeidet i Oslo. Etter at jeg flyttet til Bergen var jeg først styremedlem i noen år og siden formann i fire år (2016-20) her i Puddefjorden BRL. Jeg har med andre ord mange års erfaring med å sitte i styret i store borettslag. Jeg trives veldig godt her i borettslaget og vil gjerne bidra til at det fortsetter å være et godt sted å bo her på Møhlenpris og i Bergen.

  Anton Hellesøy

- Ina Therese Lerner Grevstad

  Info om meg:

  Jeg har vært i styret i to år, hvor jeg har bidratt med ulike tiltak for å ta vare på eller videreutvikle byggene våre og andre tiltak som å skape sosiale møteplasser.
  - Energikartlegging av bygget slik at vi fikk grønn C
  - Benker på kai, og sette opp lys langs byggene ved kai.

  Til daglig er jeg regissør på NRK, hvor jeg regisserer dokumentarserier. Er vant med prosjektledelse derfra. Jeg sitter i styret til et eiendomsfirma, som også gir god erfaring inn mot arbeid med å vedlikeholde og ta vare på byggene i borettslaget. Trives veldig godt i styret, og opplever at jeg skaper både diskusjon og fremdrift. Fremover er et av mine store prosjekt i borettslaget å skape engasjement for å sammen male alle karmer og lyse vegger i oppgangene, slik at vi får en oppgradering i felles arealene.

- Ove Algrøy

  Vi har bodd i Puddefjorden brl siden 2019. Vi har hus på Sotra, men med ukependling gjennom siste 10 år har leiligheten i Wolffs gate kortet betydelig inn på reisetiden for oss begge.
  Jeg er utdannet siviløkonom fra NHH 1982 og har jobbet i Bergen Bank/DnB siden 1983 til sent 2025 da jeg ble pensjonist.
  Har god kompetanse på økonomi og et ønske om å bidra med styrearbeid.

  Jeg stiller som styremedlem, men er også åpen for varamedlem

- Stein Arve Nilsen

  Jeg har mitt daglige virke i KLP Eiendom i Bergen hvor jeg steller med blant annet Drift og Vedlikehold av KLPE sine eiendommer i Bergen.

Jeg har vært styremedlem i Puddefjorden Borettslag nå i 2 år og utfører div. vedlikeholdsoppgaver som dukker opp med tanke på heiser, ventilasjon, varme, el-anlegg og andre bygnings tekniske installasjoner.
Utdannet elektriker i bunn og senere elektro ingeniør i elektro gruppe S og L.
Trives godt med dette og mange interessante oppgaver og gjøremål i dette trivelige Borettslaget.

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

- Anton Hellesøy

  Jeg er en eldre mann på snart åtti år som har bodd i borettslaget siden 2011, da jeg ble pensjonist. Jeg er sosialøkonom av utdannelse og har hatt mesteparten av min yrkeskarriere i Norsk Hydro. Jeg har tidligere vært styremedlem og formann i et større OBOS borettslag i Oslo (Torvbakkgaten BRL, 1991-96) da jeg bodde og arbeidet i Oslo. Etter at jeg flyttet til Bergen var jeg først styremedlem i noen år og siden formann i fire år (2016-20) her i Puddefjorden BRL. Jeg har med andre ord mange års erfaring med å sitte i styret i store borettslag. Jeg trives veldig godt her i borettslaget og vil gjerne bidra til at det fortsetter å være et godt sted å bo her på Møhlenpris og i Bergen.

  Anton Hellesøy

- Ina Therese Lerner Grevstad

  Info om meg:

  Jeg har vært i styret i to år, hvor jeg har bidratt med ulike tiltak for å ta vare på eller videreutvikle byggene våre og andre tiltak som å skape sosiale møteplasser.
  - Energikartlegging av bygget slik at vi fikk grønn C
  - Benker på kai, og sette opp lys langs byggene ved kai.

  Til daglig er jeg regissør på NRK, hvor jeg regisserer dokumentarserier. Er vant med prosjektledelse derfra. Jeg sitter i styret til et eiendomsfirma, som også gir god erfaring inn mot arbeid med å vedlikeholde og ta vare på byggene i borettslaget. Trives veldig godt i styret, og opplever at jeg skaper både diskusjon og fremdrift. Fremover er et av mine store prosjekt i borettslaget å skape engasjement for å sammen male alle karmer og lyse vegger i oppgangene, slik at vi får en oppgradering i felles arealene.

- Ove Algrøy

  Vi har bodd i Puddefjorden brl siden 2019. Vi har hus på Sotra, men med ukependling gjennom siste 10 år har leiligheten i Wolffs gate kortet betydelig inn på reisetiden for oss begge.
  Jeg er utdannet siviløkonom fra NHH 1982 og har jobbet i Bergen Bank/DnB siden 1983 til sent 2025 da jeg ble pensjonist.
  Har god kompetanse på økonomi og et ønske om å bidra med styrearbeid.

  Jeg stiller som styremedlem, men er også åpen for varamedlem

- Stein Arve Nilsen

  Jeg har mitt daglige virke i KLP Eiendom i Bergen hvor jeg steller med blant annet Drift og Vedlikehold av KLPE sine eiendommer i Bergen.
  Jeg har vært styremedlem i Puddefjorden Borettslag nå i 2 år og utfører div. vedlikeholdsoppgaver som dukker opp med tanke på heiser, ventilasjon, varme, el-anlegg og andre bygnings tekniske installasjoner.
  Utdannet elektriker i bunn og senere elektro ingeniør i elektro gruppe S og L.
  Trives godt med dette og mange interessante oppgaver og gjøremål i dette trivelige Borettslaget.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Nils Mæland og Trine Flo

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Mæland

  Jeg har tatt denne oppgaven tidligere og vil fremme Puddefjorden borettslag sine interesser

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Flo

  Er styremedlem og godt inne i rutiner og aktiviteter som angår Puddefjorden brl.
  I styreleders fravær vil jeg ivareta oppgaven med å representere Puddefjorden borettslag som delegat til OBOS sin generalforsamling

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

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

8 styremøter avholdt i 2025

Kostnader øker for alle avtaler og som i fjor er kommunale avgifter den med størst økning. I år er det renovasjonsavgiften som har fått størst økning, der samlet økning er på ca kr 60.000 pr kvartal. Dette er også begrunnelsen for at styret ser seg nødt til å øke husleien med 5% fra mai 2026.

Drift og vedlikehold:

- Prosjekter gjennomført:
- 2 nye heiser installert, WG16 og WG20.
- Betongdekke i øvre garasje er ferdig behandlet med epoksy for å sikre mot dyre reparasjoner ved vanninntrenging.
- Siste jobb etter vannlekkasjer fra vannmålere akkurat avsluttet.
- Div mindre vannlekkasjer utbedret
- Belysning på kai og uteområde oppgradert
- Møbler kjøpt og montert på kai
- Alle 4 brannsentraler er oppgradert med siste programvare og oppdatert med rette leilighetsnummer og merking
- Byttet pumper på varmeanlegg etter havari
- Byttet heisalarmer WG14 og WG18
- Installert cameraovervåking i garasje
- Installert skiltgjenkjenning for garasjeport åpning
- Pågående arbeid med nye porttelefoner med bl.a. ansiktsgjenkjenning.

Vedlikeholdsoppgaver:

- Slamsuging av kummer i garasje samt service på nivåstyring
- Gjennomgang av tak og takrenner
- Malt opp alle inngangspartier nivå 0 og 1
- Filtere til ventilasjon byttet
- Årskontroll av brannteknisk utstyr gjennomført.
- Brannsentraler og brannvernutstyr gjennomgått.

Til generalforsamlingen i Puddefjorden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Puddefjorden Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 854 204. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 06. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988226874, KLIENTNR. 6185

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 284 212**	**2 388 846**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 854 204	4 103 863
Tilbakeføring av avskrivning	15	28 357	16 001
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 584 032	-1 581 079
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-105 875	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-2 333 122	-2 636 159
Innsk. øremerk. bankkto		-3 189	-7 260
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**56 343**	**-104 634**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 340 556**	**2 284 212**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 628 747	2 389 378
Kortsiktig gjeld		-288 192	-105 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 340 556**	**2 284 212**

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988226874, KLIENTNR. 6185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 875 562	0	0	2 850 213
Innkrevde felleskostnader	2	5 152 955	7 988 086	8 156 684	5 341 964
Vaskeri	9	21 803	0	0	25 000
Andre inntekter	3	303 475	191 927	110 000	110 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 353 795**	**8 180 013**	**8 266 684**	**8 327 177**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-108 713	-66 229	-53 000	-53 000
Styrehonorar	5	-243 000	-232 000	-244 000	-243 000
Avskrivninger	15	-28 357	-16 001	-8 500	-8 500
Revisjonshonorar	6	-20 878	-12 809	-14 000	-14 500
Forretningsførerhonorar		-274 480	-263 925	-278 000	-291 000
Konsulenthonorar		-13 900	-151 455	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 612 704	-1 360 726	-1 744 000	-625 000
Forsikringer		-361 472	-346 536	-402 000	-310 000
Kommunale avgifter	8	-1 765 156	-1 571 470	-1 829 000	-1 828 000
Energi/fyring	10	-385 033	-368 392	-380 000	-364 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 026	-345 446	-374 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-343 837	-309 513	-360 000	-386 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 501 557**	**-5 044 502**	**-5 696 500**	**-4 483 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**852 238**	**3 135 511**	**2 570 184**	**3 843 677**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 333 122	2 636 159	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 185 359**	**5 771 670**	**2 570 184**	**3 843 677**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 462	29 573	0	0
Finanskostnader	13	-1 418 617	-1 697 380	-1 619 000	-1 535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 331 155**	**-1 667 807**	**-1 619 000**	**-1 535 000**
ÅRSRESULTAT		**1 854 204**	**4 103 863**	**951 184**	**2 308 677**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 854 204	4 103 863		

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988226874, KLIENTNR. 6185

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	274 374 000	274 374 000
Tomt		15 000 000	15 000 000
Andre varige driftsmidler	15	12 879 738	12 802 220
Øremerkede bankinnskudd		68 305	225 395
SUM ANLEGGSMIDLER		**302 322 043**	**302 401 615**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 600	0
Andre kortsiktige fordringer		0	8 652
Driftskonto OBOS-banken		1 714 910	961 831
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 835	9 614
Sparekonto OBOS-banken		848 402	1 409 280
SUM OMLØPSMIDLER		**2 628 747**	**2 389 378**
SUM EIENDELER		**304 950 791**	**304 790 993**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 123 * 100		12 300	12 300
Annen egenkapital	16	181 177 611	179 323 406
SUM EGENKAPITAL		**181 189 911**	**179 335 706**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 471 326	26 188 480
Borettsinnskudd	18	86 349 100	86 349 100
Annen langsiktig gjeld		12 652 262	12 812 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**123 472 688**	**125 350 121**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		228 701	83 619
Skyldige offentlige avgifter	19	33 612	13 333
Påløpte renter		6 174	8 214
Annen kortsiktig gjeld	20	19 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**288 192**	**105 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**304 950 791**	**304 790 993**
Pantstillelse	21	304 731 475	301 731 475
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2026
Styret i Puddefjorden Borettslag

Nils Mæland /S/ Stein Arve Nilsen /S/ Steve Strøm Hansen /S/

Trine Elin Hope Flo /S/ Ina Therese Lerner Grevstad /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie ladeboks	78 600
Felleskostnader	4 402 669
Garasje	180 600
Filter	42 558
Internett	336 528
Leie	105 400
MC-plass	6 600
Kapitalkostnader IN I	2 920 855
Reg.kapitalkostnader IN I	-45 293
Fratrekk kapitalkostnader	-2 875 562
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 152 955**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Miljøtiltak	199 338
Nettbetaling	104 137
SUM ANDRE INNTEKTER	**303 475**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-3 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-62 250
Arbeidsgiveravgift	-43 463
SUM PERSONALKOSTNADER	**-108 713**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-243 000
SUM STYREHONORAR	**-243 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 654

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 878
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 878**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-247 078
Drift/vedlikehold VVS	-164 456
Drift/vedlikehold elektro	-131 897
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-544 451
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 192 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 044
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 254
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-216 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 612 704**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-721 462
Vann- og avløpsgebyr	-458 277
Renovasjonsgebyr	-585 418
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 765 156**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	21 803
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**21 803**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-231 920
Fjernvarme	-153 113
SUM ENERGI / FYRING	**-385 033**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 584
Diverse utstyr	-859
Annet driftsmateriale	-699
Vakthold	-12 274
Renhold ved firmaer	-218 298
Snørydding	-26 349
Andre driftskostnader	-5 217
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 654
Andre kontorkostnader	-2 947
Kontingenter	-24 600
Bank- og kortgebyr	-3 474
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-12 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-343 837**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 311
Andre renteinntekter	40 600
SUM FINANSINNTEKTER	**87 462**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 376 327
Pantegjeldsrenter	-42 290
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 418 617**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	274 200 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	174 000
SUM BYGNINGER	**274 374 000**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

utemøbler		
Tilgang 2025	105 875	
Avskrevet tidligere	-91 337	
Avskrevet i år	-16 001	
		-1 463
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	12 750 000	
		12 750 000
ladstasjon 2st		
Tilgang 2022	52 217	
Avskrevet tidligere	-235 780	
		-183 563
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 564 974**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 001**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	129 392 405
Egenkapital fra IN tidligere år	138 966 572
Egenkapital fra IN 2025	2 333 122
Reduksjon EK fra IN	-89 514 488
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**181 177 611**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2007	-202 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	37 144 948	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 499 235	
nedbetalt tidligere IN	138 966 572	
nedbetalt i år, IN	2 333 122	
		-22 356 123
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-2 200 000	
Nedbetalt i år	84 797	
		-2 115 203
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 471 326**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-86 349 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-86 349 100**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 835
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 777
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 612**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-19 705
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 705**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	86 349 100
Pantelån	24 471 326
Beregnede IN forpliktelser	51 785 205
TOTALT	**162 605 631**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.26
Selskapsnummer: 6185 **Selskapsnavn:** PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nils Mæland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torny Elisabeth Aarbakke og Maire Krydsby Linde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 252.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anton Hellesøy
- ☐ Ina Therese Lerner Grevstad
- ☐ Ove Algrøy
- ☐ Stein Arve Nilsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anton Hellesøy
- ☐ Ina Therese Lerner Grevstad
- ☐ Ove Algrøy
- ☐ Stein Arve Nilsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Nils Mæland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Trine Flo

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 årsmøte 2026 for PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988226874
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 18:00 til 12. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 9. april 2026, Cornerteateret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Nils Mæland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
2 person fra fysisk årsmøte velges til protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Torny Elisabeth Aarbakke og Maire Krydsby Linde er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås til kr 240.000 kr for styret, som er uten endring fra i fjor. I tillegg kommer kr 6000 som dekker oppmøte av varamedlemmer.

Varamedlemmer kompenseres med kr 3000 pr oppmøte

Valgkomite kompenseres med kr 3000 pr deltager

Styrets innstilling
Styret innstiller på at samlet sum for honorarer settes til kr 252.000. Dette inkluderer oppmøte for vara og valgkomite

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 252.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende personer i styret er på valg:

Styremedlemmer: Stein Arve Nilsen og Ina Therese Lerner Grevstad

Vara: Pål Mattis Mathisen og Eli Bendixen Moldenhauer

Innstilling
Vi har 4 kandidater i årets valg som alle er godt kvalifisert for oppgaven.

2 nye er kommet til og de som er avtroppende stiller som kandidat til en ny 2 års periode.

De 2 med flest stemmer blir valgt som styremedlemmer og de 2 med flest stemmer av de 4 resterende blir vara.

Godt valg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ina Therese Lerner Grevstad (34 stemmer)
Stein Arve Nilsen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ove Algrøy
Ina Therese Lerner Grevstad
Anton Hellesøy
Stein Arve Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ove Algrøy (19 stemmer)
Eli Bendixen Moldenhauer (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ove Algrøy
Ina Therese Lerner Grevstad
Anton Hellesøy
Pål Mattis Mathisen
Eli Bendixen Moldenhauer
Stein Arve Nilsen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Nils Mæland og Trine Flo

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Mæland (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Mæland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Flo (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Flo

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1392/0/0
Utlistet 14. oktober 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
261021817	Grunneiendom	0	Ja	3 306,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15790000	640 - Frisiktsone	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/345	139276892-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	17.06.2026	-

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 14. oktober 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

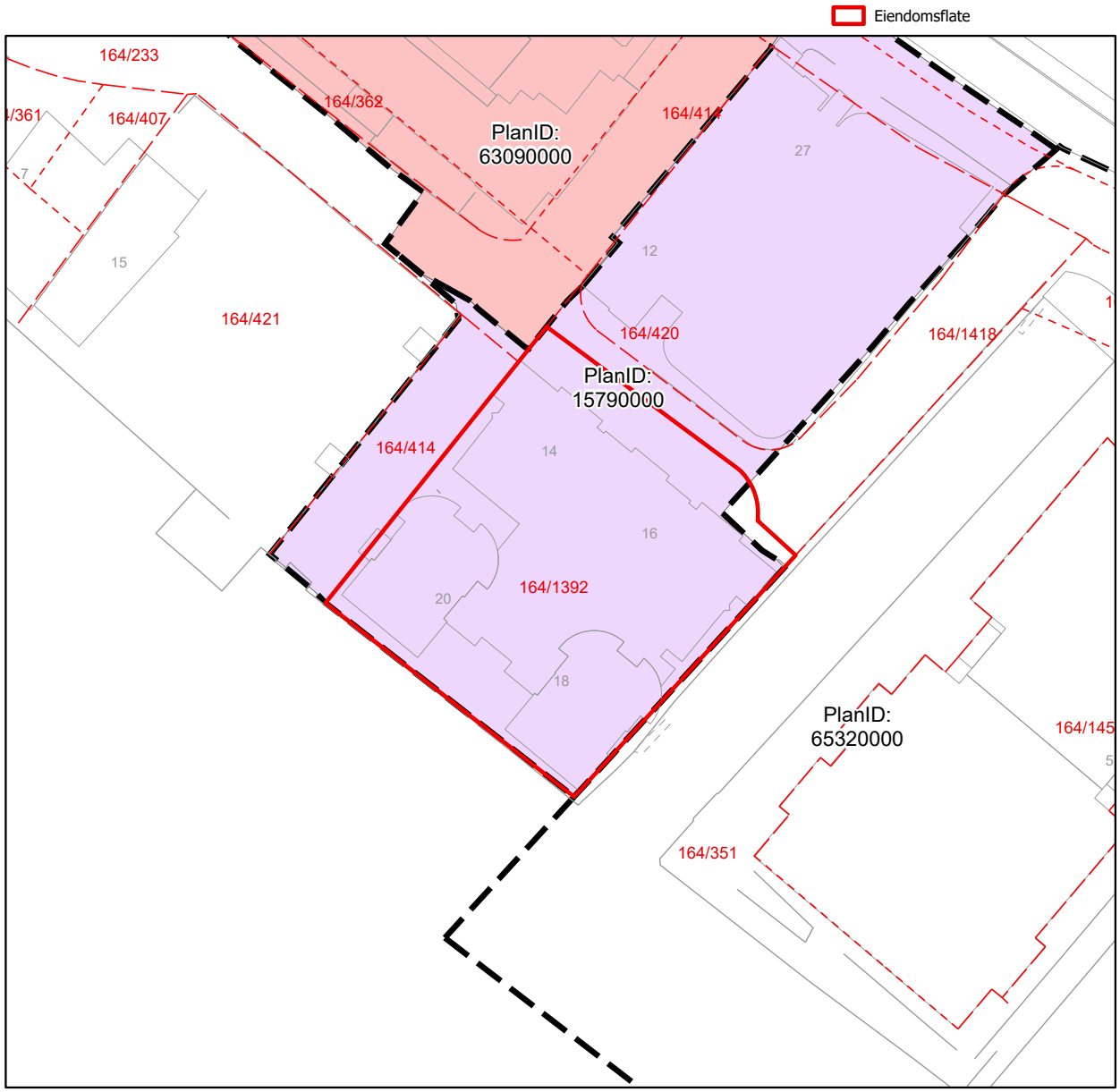
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Wolffs gate 14 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): 63090000,15790000,65320000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

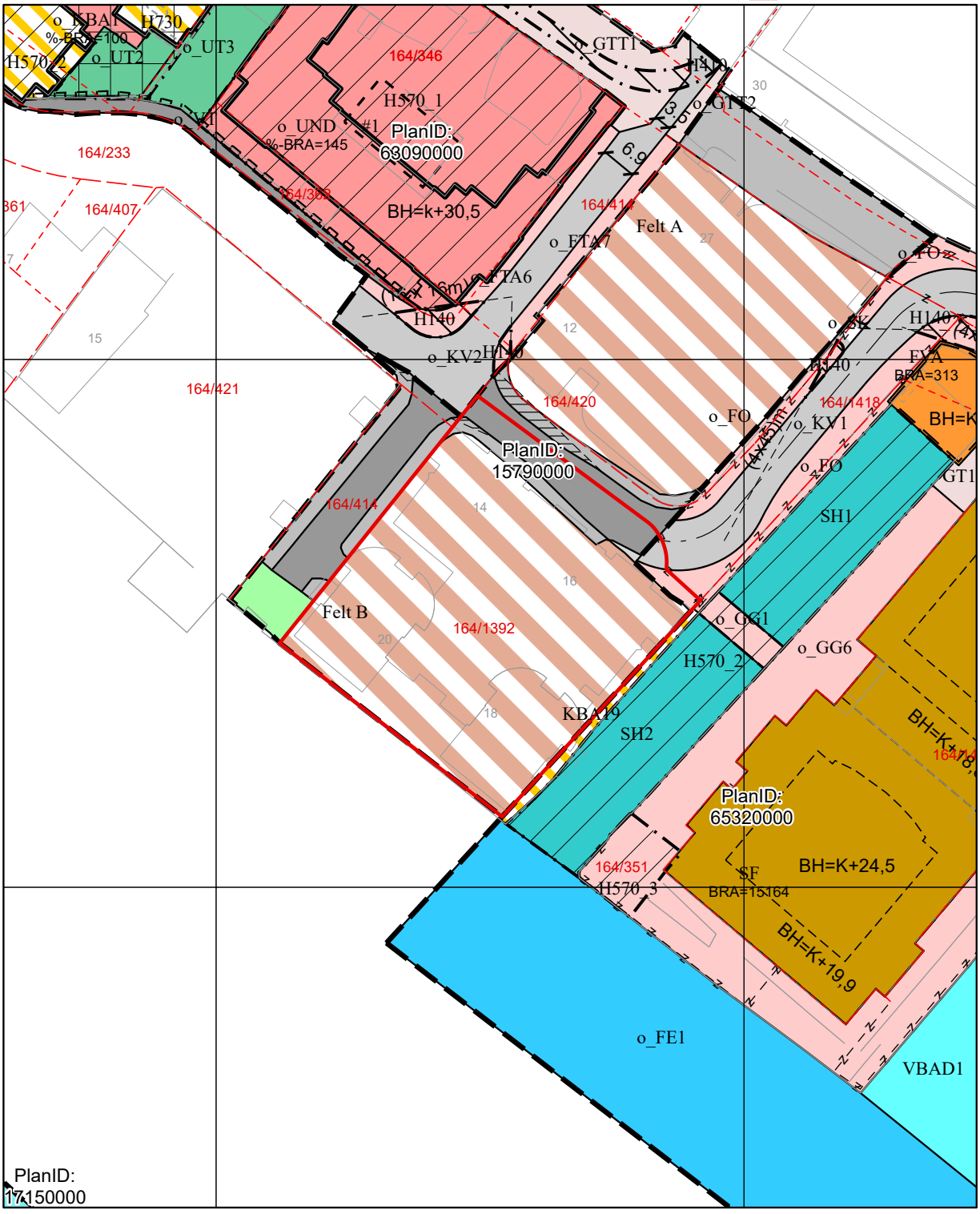
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Wolffs gate 14 m.fl.

N

PlanID(er): 63090000,15790000,65320000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1251 - Brukar

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gatetun

Havneområde i sjø

Park

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1163 - Institusjon

1520 - Fjernvarmeanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

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

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

6100 - Ferdsel

6230 - Småbåthavn

6770 - Badeområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

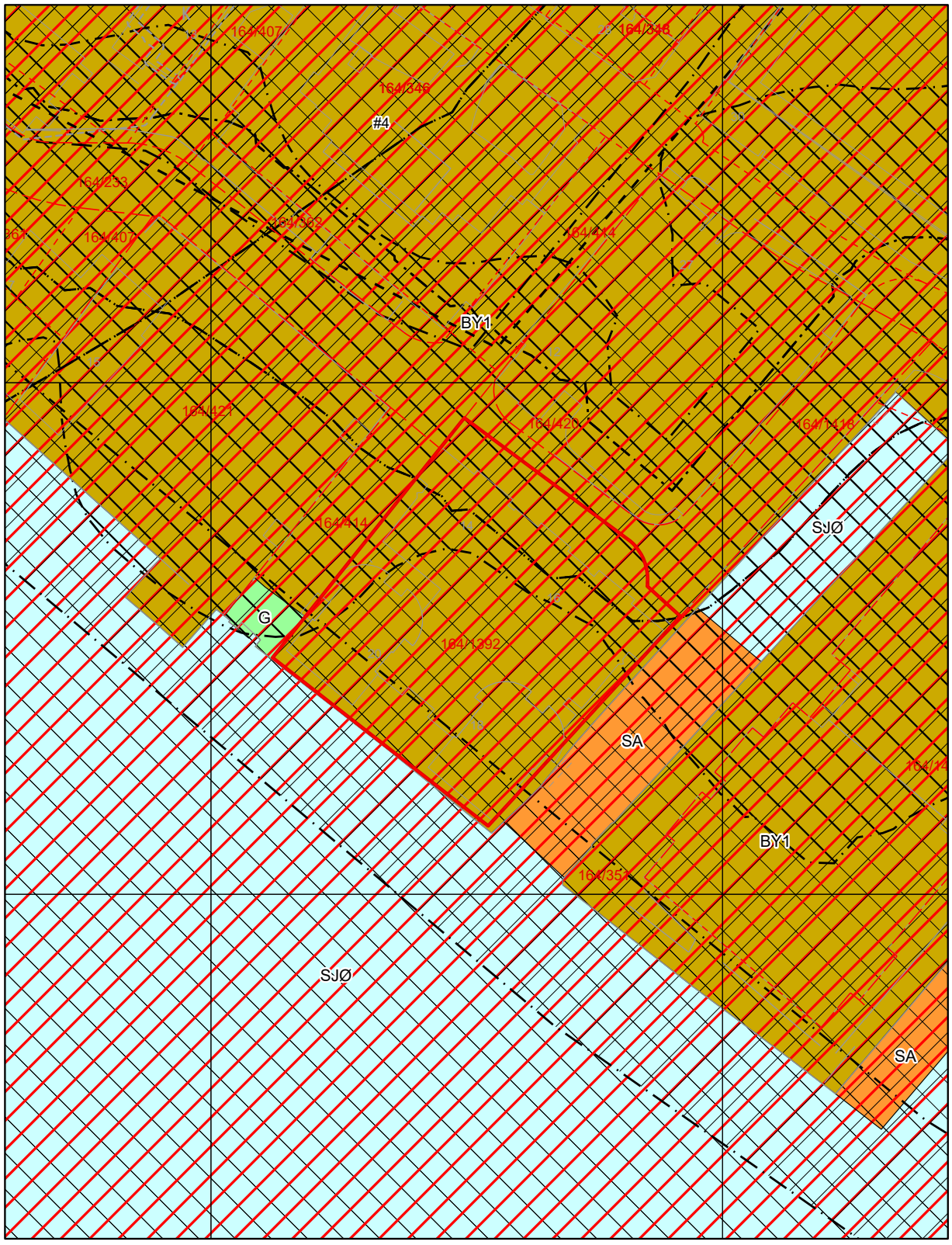
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 14 m.fl.

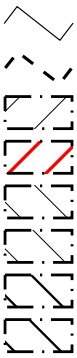
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

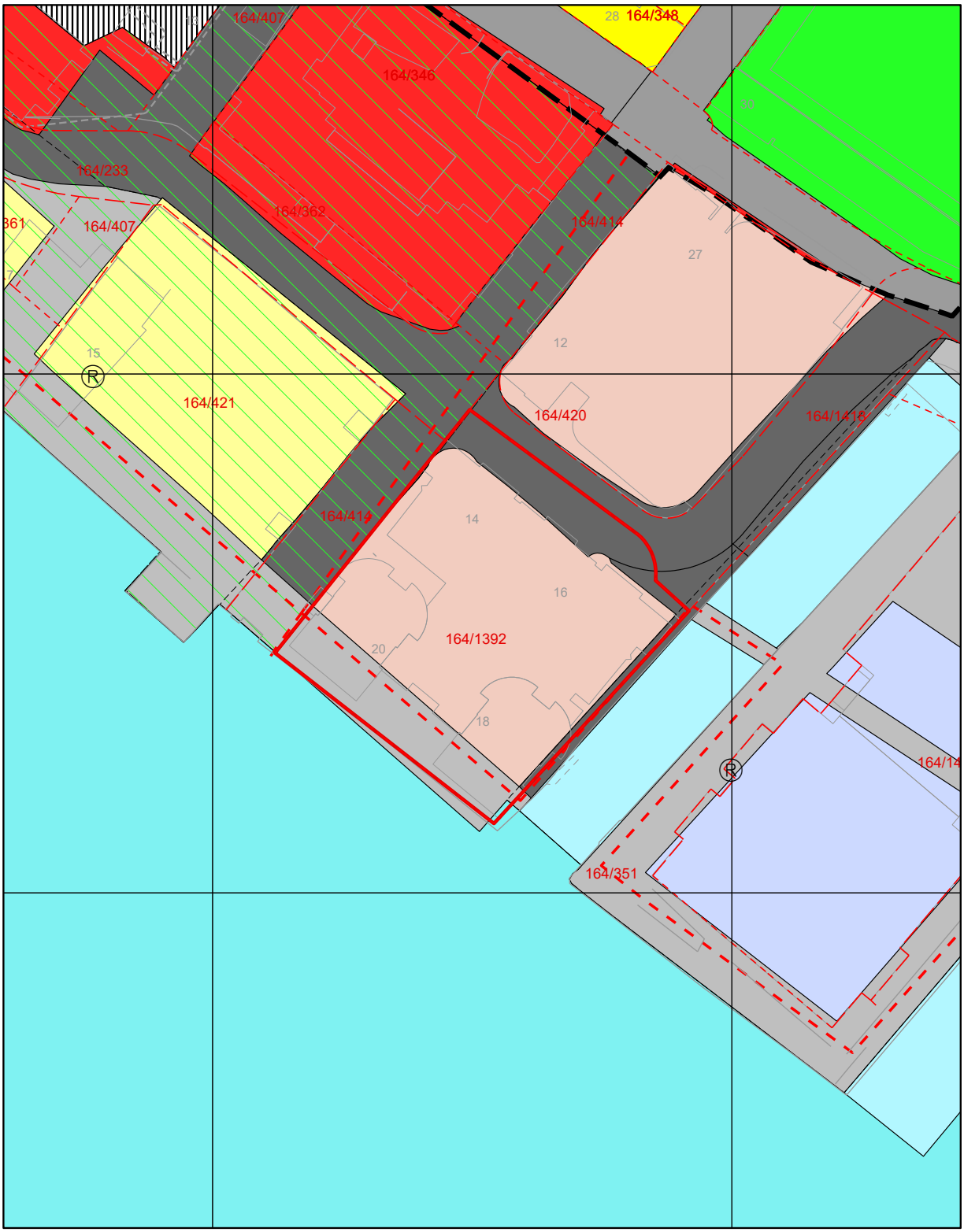
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.10.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 14 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg, fremtidig


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (F)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

Fotgjengerstrøk (N)

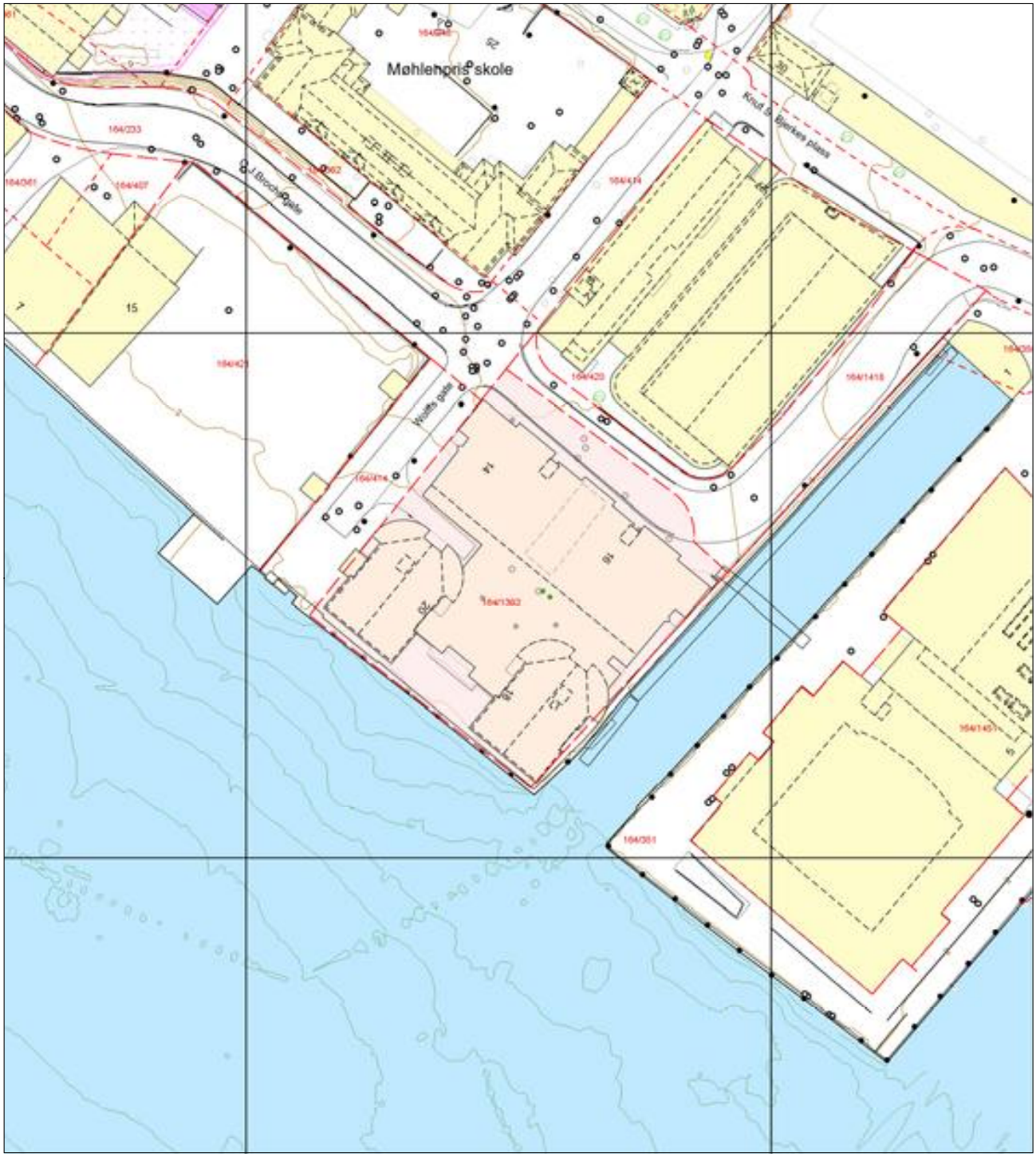
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 14.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 14, 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: 14.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

N



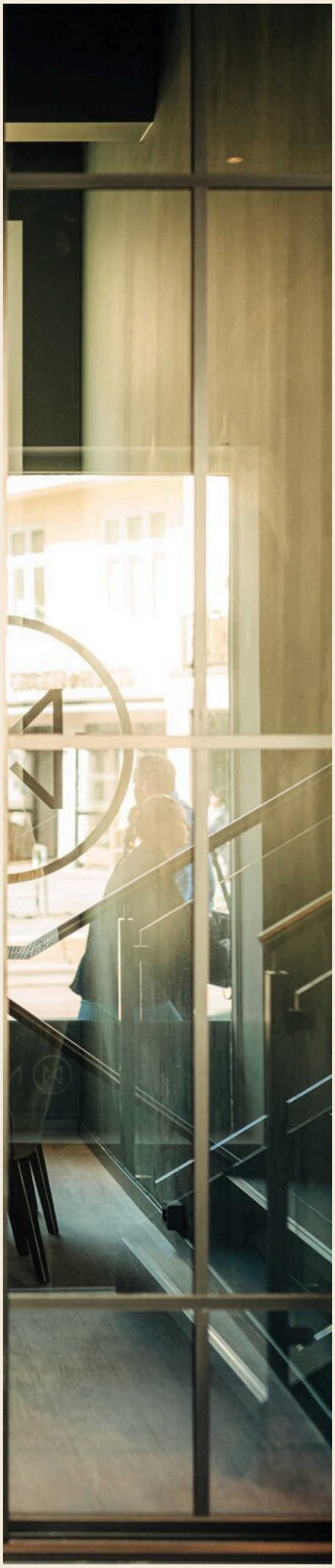
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 19-0387/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

Matrikkel: Gnr 164, bnr 1392 i Bergen kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bergen **Saksbehandler:** Kajin Hashim **Telefon:** 944 94 851 **E-post:** k.hashim@nordvikbolig.no

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:

Kajin Hashim

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bergen
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851