

Tartargaten 18



Velkommen til

Tartargaten 18



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

Sandviken

Nydelig bygårdsleilighet over to plan med vakre detaljer og sjarm.
Perfekt beliggenhet nær sentrum, fjell og sjø!

Prisantydning	4 290 000,-
Fellesgjeld	411 326,-
Omkostninger	5 830,-
Totalpris	4 707 156,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 169,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1921
Telefon	456 91 540
E-post	p.troye@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tartargaten 18 - Oppfyll bygårdsdrømmen og bosett deg i denne unike og attraktive treromsleiligheten. Her kan du nyte Sandvikens idyll med under 5 minutters gange til de flotteste parkene i Bergen, i tillegg til kort vei til sentrumskjernen.

Høydepunkter:

- Bevart heltre gulv, en sjelden og flott detalj
- Unikt preg med veggmaleri og innrammet teglsteinvegg
- Elegant rosett
- Peis
- Egen inngangsdør
- Generøs takhøyde

Området:

- Flere dagligvarer bare kort spasertur unna
- To minutter gange til bussholdeplass med buss til sentrum
- Gangavstand til sentrumskjernen
- Flere park- og turmuligheter
- Sjarmerende brosteinsbelagte gater

Innhold:

- 1.etg: Entré og to soverom
- 2.etg: Trapp/gang, sture, kjøkken/entré og bad
- To disponible boder

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	87 kvm

Beskrivelse

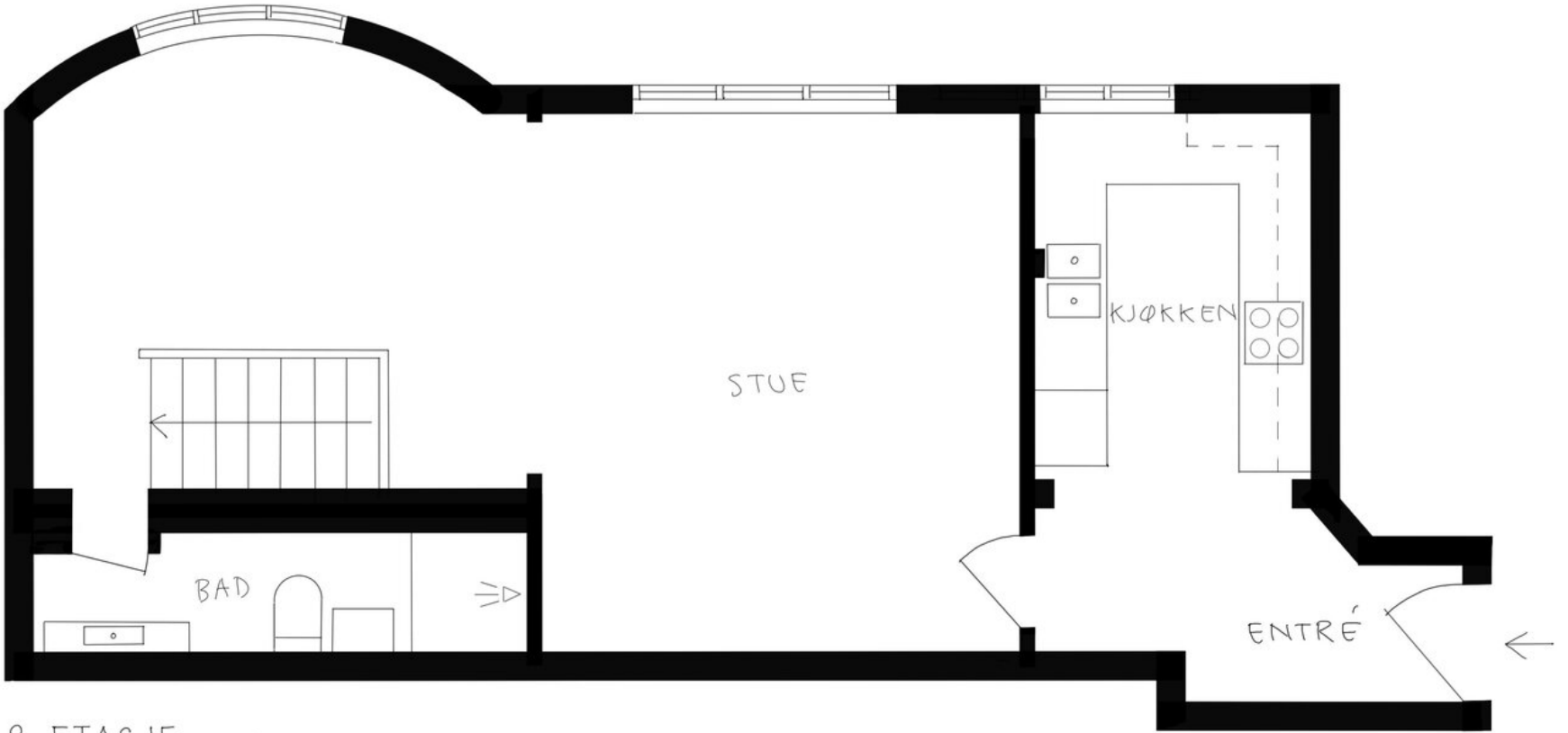
1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entré og to soverom.
Total BRA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Trapp/gang, stue, kjøkken/entré og bad.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 8 kvm.

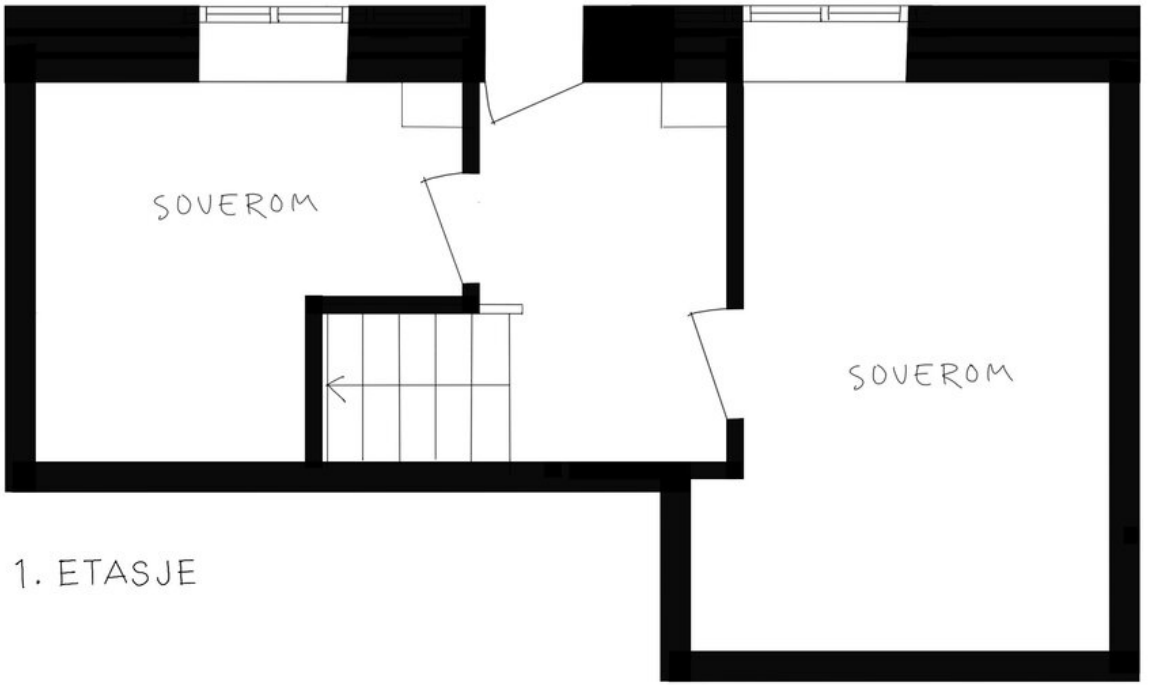
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Denne andelen disponerte opprinnelig en loftsbod i tillegg til bodene i kjelleren, men denne er solgt til en av naboene og disponeres derfor ikke lenger av denne andelen.

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.



2. ETASJE

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.



TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.




























Bergen
gjennom
år









Informasjon

Tartargaten 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0050/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Tartargaten 18, 5034 BERGEN
Gnr 167, bnr 225 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Aksjebrevnr. 43-49 i Løytnant Bjelkesg 6 AS, org.nr. 929859707
Part.obl. nr. 8400 med pålydende verdi Kr 2 100,-

Selgere
Benedicte Betancourt
Matthew David Betancourt

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
411 326,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 701 326,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 874,- (Notering av pant)
2 956,- (Transportgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 707 156,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 716 456,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1921

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entré og to soverom.
Total BRA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Trapp/gang, stue, kjøkken/entré og bad.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Denne andelen disponerte opprinnelig en loftsbod i tillegg til bodene i kjelleren, men denne er solgt til en av naboene og disponeres derfor ikke lenger av denne andelen.
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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten er over to plan og inneholder:
1. etasje: Entré og to soverom.
2. etasje: Trapp/gang, stue, kjøkken/entré og bad.

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

Priser for soneparkering i Sone 8 Sandviken:

Bil nr. 1 (ikke elbil): kr 582,- per måned.
Bil nr. 2 (ikke elbil): kr 873,- per måned.
Firmabil: kr 1590,- per måned.
Besøkende kan betale med appen P i Bergen eller på automat i boligsonen. Pris kr 24 per time og kr 360 per døgn.

OBS! Prisene gjelder per 14.08.2025, og kan endres.

Modernisering og påkostninger
2017:
- Vedlikeholdt fasader i regi av aksjelaget (Kilde: Eldre prospekt).

2016-2017:
- Nye vinduer samt hovedentrédør til felles gang (Kilde: Eldre prospekt)

2016:
- Kjøkkenet ble oppusset og modernisert i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt).

2015:
- Hele 1. etasje ble revet og bygget opp igjen i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt).

2014:
- Badet ble oppusset og oppgradert i regi av tidligere (Kilde: Eldre prospekt).
- Vannrør inne i leiligheten ble skiftet i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt)

2006:
- Fornying av taktekking (Kilde: Eldre prospekt).

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Badet ble oppusset i 2014 av faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Det ble gjort når badet ble oppgradert.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Vi har fysisk dokumentasjon som følges med leiligheten.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I 2017 ble fasaden og vinduer oppgradert.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det er blitt snakk om å skifte ut vannrør på hele huset, men ingen konkret dato eller planer.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Vi utførte arbeid for å få frem teglestein på en vegg i stuen.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Brannvesen har nylig gitt beskjed om at pipen må feies.

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, skjeggkre, som ble kontollert av faglærte i 2024 på hele huset.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Kun angående vannrørene eventuelt.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. I 2025 ble hele første etasjen godkjent av Bergen kommen som bolig areal da det var opprinnelig næringsareal. Dokumentasjonen medfører. Søknaden innebærte tre deler: bruksendring (næringsareal til bolig areal), godkjenning av trapp som var ikke satt inn opprinnelig, sammenslåing av begge etasjene. Trappen var bygget etter bygningen var bygget men ingen av de siste fire eiere vet om når det var gjort.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmurer av murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Vinduer med isolerglass.
- Sperretakskonstruksjon tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken, avtrekk, grunnet at det ikke er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
- Trapp, grunnet mangel på håndløper langs den ene veggen som er et krav iht. dagens forskrift og Åpninger i rekkverket er over 10 cm.
- Elektrisk, grunnet at kursoversikt er noe uoversiktlig, og det er kun fremvist samsvarserklæring på enkelte arbeider i leiligheten og øvrig del av anlegget er uten dokumentasjon.
- Varmtvannsbereder, grunnet at bereder er plassert i rom uten sluk.
- Våtrom, bad, overflater, grunnet at gulvet har fall til sluk som er mindre enn referansenivået.
- Våtrom, bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.
- Våtrom, bad, sanitærutstyr, grunnet at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

For øvrig se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hvitevarer kjøkken medfølger.
Taklamper og vaskemaskin medfølger ikke med salget.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske

anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted i stue
- Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad samt i hele 1. etasje

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 169,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag lån, byggforsikring, strøm i fellesareal og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og tv/internett. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 975 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 900 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber via Bergen Fiber. Kjøper må tegne eget abonnement for tv/internett.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjelaget består av totalt 15 leiligheter på adressen Tartargatene 16-18.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i boligaksjeselskapet. Denne utlyses i etterkant av salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for

at overdragelsen blir godkjent, 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 411 326,-pr. 14.08.2025

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr. 4 967 883,- per 14.08.2025 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,57%
Andel av saldo: kr. 4 406,-
Innfrielsesdato: 01.01.2026

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Andel av saldo: kr. 406 920,-
Innfrielsesdato: 30.06.2047

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde i 2024 et positivt resultat på kr. 255 834,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003231311

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 479 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for laget.

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

Adkomst

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

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

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 flott beliggenhet i vakre Skuteviken. Bor man i Skuteviksveien får man det beste av to verdener. Man har gåavstand til sentrum med alt det har å by på, samtidig som man har flotte turområder like utenfor gatedøren. Enten man vil gå seg en rolig tur langs Fjellveien eller er klar for en treningstur i Stoltzekleiven. Det er heller ikke bare i fjellene turmulighetene er gode, det å vandre rundt blant nydelig trehusbebyggelse og mer ærverdige bygårder i Skuteviken er en opplevelse i seg selv - og en "tursti" man aldri blir lei av. Brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger.

Av service og aktivitetstilbud har man det meste innen kort gangavstand. For noen luftige og smakfulle boller kan du besøke koselige Bakeri 29 like ved leiligheten. Støletorget er bare noen minutters gange fra leiligheten, her finner du blant annet Meny og apotek. I tillegg til Kiwi og MOVA på Birkebeiner senteret som er rett nedi gaten. Det er heller ikke langt til de fleste utdanningsinstitusjonene i Bergen som NHH, BI og UiB.

Alt i alt er dette en leilighet med en meget attraktiv beliggenhet. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket fra byens støy.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne hvor tett det er med to parker og to butikker. Sandviken dagligvare er også åpen på søndager.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Vi liker at fjellveien ligger rett bak leiligheten.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Buss nr.10 går fra bussholdeplass bare 2 minutter unna leiligheten. Denne bussen går rett ned til sentrum.

Hvordan er nabolaget?
- Byens beste, uten tvil. Kombinasjonen av stillhet, koselig og tilgang til både byen og fjell, kan ikke bli slått av et annet.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Øvre Sandviksvei og ligger ett minutt gange fra leiligheten. Her går linje nr. 10 til Søndre Skogveien via sentrum og linje nr. 86 til Georgernes Verft via sentrum.

Videre er det ca. ti minutters gange til Skutevikstorget. Her går følge ruter:
- 3 Stølbotn/Vadmyra
- 4 Flaktveit/Hesjaholtet
- 12 Montana/Lønborglien
- 16E Nesttun/Helldalsåsen/Øyjorden
- 19 Åsane terminal/Eidsvågneset/Løvstakkskiftet
- 39 Tertnes/Bergen busstasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Bolig, vindusendring, datert 27.01.1984.
- Rehabilitering/nytt bad bolig, datert 20.09.2018.
- Bruksendring bolig, datert 29.08.2025.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er imidlertid avsatt til byfortettingssone i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71660000 - Bergenhus. Gnr 167, bnr 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202317345. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for parkeringsanlegg i fjell for beboere, næringsdrivende og besøkende i Sandviken, i utgangspunktet for ca. 320 plasser. Det skal legges til rette for mobilitetspunkt og ladepunkt for bil og sykkel, samt lagerhotell. Samtidig skal areal på bakken, der det i dag er utstrakt bruk av gateparkering, vurderes med tanke på omdisponering av gateareal der det i dag er parkering.
- Planid: 71720000 - Bergenhus, bybanen, delstekning Kaigaten - Sandviken - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202416958. Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. Bybanetraséen Kaigaten - Sandviken er ca. 4,3 km lang. Bybanen gjennom bykjernen får holdeplasser ved Rådhuskvartalet og ved Sverresborg (under bakken). I Sandviken planlegges det for en holdeplass på Sandvikstorget. Bybanen er planlagt i tunell under Sandviken.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Ladegården - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Faresone - Brannsmitte - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 65810000 - Bergenhus, Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 2,

Sandbrogaten - Eidsvågtunnelen. Saksnr.: 202220562. Formålet med planforslaget for delstrekning to, fra Sandbrogaten til Eidsvågtunnelen, er å legge til rette for bybanetrasé gjennom Sandviken fra Sandbrogaten til Eidsvågtunnelen, med hovedsykkelrute nordover fra Ludebryggen/Sandviksveien. Planforslaget legger til rette for en effektiv linjeføring for banen, med plassering av holdeplasser som betjener bydelen i tråd med målet om Bybanen som ryggraden i kollektivsystemet, overordnete planer om bærekraftig byutvikling og utvikling av Gåbyen. Prosjektet kan medføre byggestøy.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På aksjelagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler rettsbok ang. fjerning av lysåpninger.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser at aksjelaget har fått nye dører, og at fellesgjelden derfor vil øke med ca. kr. 15 000-20 000,- for hver enhet. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme. Styreleder opplyser videre at laget ønsker å få inn fagfolk til å se på rørene og vurdere om det er behov for å gjøres noe med. Videre informerer styreleder om at det er et eldre bygg og at det kan bli behov for vedlikehold etter hvert som vil medføre en kostnad.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Gebyr utlegg faktura (tilstandsrapport) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-

Markedspakke Nordvik Bolig kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar (ubegrenset antall) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr BOB BBL kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade (faktureres direkte) kr. 6 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører BOB BBL kr. 4 050,-
Pantesperre m/urådighet aksje BOB BBL kr. 5 748,-
Tilstandsrapport (faktura betalt av Nordvik Bolig) kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 144 322,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 4. september 2025

Ansvarlig megler

Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tartargaten 18

Tartargaten 18
5034 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1921
BRA: 87 m^2
BRA-i: 79 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	0	0

Supertakst
GNR: 167 BNR: 225
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Tartargaten 18
5034 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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27630

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Dette for å føre steikeos ut til det fri.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)
Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

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

Kursoversikt er noe dårlig merket (uoversiktlig).
Det er kun fremvist samsvarserklæring på enkelte arbeider i leiligheten og øvrig del av anlegget er uten dokumentasjon (TG 2)

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2)

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulv ved dør er tilnærmet flatt. Ingen opp rett på membran ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres en fuktsikker oppkant ved dør for bedre sikring ved evt lekkasjer til badegulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.2.2025	**2.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Løytnant Bjelkesg 6 AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Aksjeeier: Matthew David Betancourt**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**

FRØYENTAKST

Profilbilde

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: **Tartargaten 18, 5034 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**167**	Bruksnr:	**225**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1921** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmurer av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vinduer med isolerglass. Sperretakskonstruksjon tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og hele 1.etg. Heltré gulv i øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater, trepaneler, synlig teglstein og tapet.
Tak: Himlingspaneler.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Vedlikeholdt fasader i regi av aksjelaget (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

2016	Kjøkkenet ble oppusset og modernisert i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2015	Hele 1. etasje ble revet og bygget opp igjen i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt)	Ja
2014	Badet ble oppusset og oppgradert i regi av tidligere (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2014	Vannrør inne i leiligheten ble skiftet i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2006	Fornying av taktekking (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2016-2017	Nye vinduer samt hovedentrédør til felles gang (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	26	0	0	0
2. etasje	53	53	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**87**	**79**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	26	0	- Entré: 6,0 m² - Soverom 1: 7,2 m² - Soverom 2: 12,0 m² Takhøyde: 2,82m 0,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje	53	53	0	- Trapp/gang: 3,5 m² - Bad: 5,4 m² - Stue: 31,0 m² - Kjøkken/entré: 12,6 m² Takhøyde stue: 2,63m 0,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Kjeller	8	0	8		- Ekstern bod: 2,4 m² - Elstern bod: 5,3 m²
Totalt m²	**87**	**79**	**8**		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør fra felles gang med Brann-/lydklasse B30/Rw38db.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

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.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk og ved bruk av nivveleringslaser/krysslaser ble det registrert 5-10mm lokale høydeforskjeller.
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Montert i 2014 (Kilde: Kvitering/ordrebekreftelse)	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av 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	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Dette for å føre steikeos ut til det fri.

6.5 Lovlighet

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

6.6 Trapp

Beskrivelse
Trapp i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2) Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Nyere støpejernsrør er synlig under vask på kjøkken. Ellers avløpsrør av plast basert på synlige deler av anlegg innvendig i leilighet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder og omfang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. Ikke funnet synlige tegn til avvik basert på visuell kontroll av synlig opplegg.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2019 (Kilde: Samsvarserklring):
- Montert 2stk innfelte stikk på venstre soverom ved inngang, i eksisterende veggbokser.
- Skiftet samtlige dimmere.
- Montert taklampe på kjøkken.
- Lagt opp nytt tak punkt over spisebord.
- Lagt opp stikkontakter og taklys i loftsrom.
- Utskifting/oppgradering av stikkontakter i stue.
- Fremlegg av ny dimmer for lyspunkt over spisebord.
- Skiftet dimmer for lyspunkt over stuebord.

Fremlegg av ny stikkontakt over benk på kjøkken.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursoversikt er noe dårlig merket (uoversiktlig).
Det er kun fremvist samsvarserklæring på enkelte arbeider i leiligheten og øvrig del av anlegget er uten dokumentasjon (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2014)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulv ved dør er tilnærmet flatt.
Ingen opp rett på membran ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres en fuktsikker oppkant ved dør for bedre sikring ved evt lekkasjer til badegulv.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. 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

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Betancourt, Benedicte Foldnes	9578-5993-4-3517979	2025-02-19 14:35:21
Betancourt, Matthew David	9578-5993-4-4314287	2025-02-19 14:35:07

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0050/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tartargaten 18, 5034 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Benedicte Betancourt, Matthew David Betancourt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 620229
Forsikret i: BOB

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppusset i 2014 av faglært.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort når badet ble oppgradert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har fysisk dokumentasjon som følges med leiligheten

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2017 ble fasaden og vinduer oppgradert

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?
Nei

Eventuell kommentar: Det er blitt snakk om å skifte ut vannrør på hele huset, men ingen konkret dato eller planer.

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Vi utførte arbeid for å få frem teglestein på en vegg.

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?
Ja

Beskriv: Brannvesen har nylig gitt beskjed om at pipen må feies.

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: Ja, skjeggkre, som ble kontollert av faglærte i 2024 på hele huset.

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: Kun angående vannrørene eventuelt

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: 19-0050/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Betancourt, Matthew David	**2025-02-19**	**Betancourt, Benedicte Foldnes**	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Betancourt, Matthew David

Identifikasjon

bankID Betancourt, Benedicte Foldnes

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

Tartargaten 18

Nabolaget Mathismarken/Absalon Beiers gt. - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	397 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	168 elever, 14 klasser	13 min 0.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	625 elever, 44 klasser	6 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	25 min 1.7 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	19 min 1.3 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	19 min 1.3 km

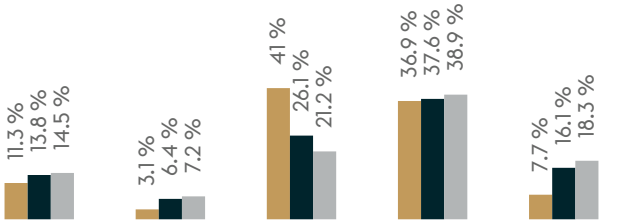
Offentlig transport

Øvre Sandviksvei	Linje 10, 86	1 min 0.1 km
Kaigaten	Linje 1, 2	22 min 1.6 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	25 min 1.8 km
Bergen Flesland		25 min

Barnehager

Mulesvingen barnehage (0-5 år)	65 barn	6 min 0.4 km
Kidsa Ladegården Friluftsbarne...	85 barn	6 min 0.4 km
Sandviken barnehage (1-5 år)	30 barn	8 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mathismarken/Absalon Beie...	1 100	725
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Meyermarken balløkke grus	2 min
Mulebanen/Christinegård kunstg...	5 min
MOVA Sandviken	8 min
Norrønahallen	10 min

«Sentralt men tilbaketrukket. nært naturen, ganske urbant. Tett på skole barnehage og barnas venner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Opplysninger fra

Løytnant Bjelkesg 6 AS

Vedtekter

for AS Løytnant Bjelkesgate 6 boligaksjeselskap, org nr 929 859 707.
Stiftet 23.04.1921

Vedtatt på generalforsamling den 14.06.25, endret 05.03.83, 21.03.91, 21.04.99, 22.03.2006 og sist endret den 04.07.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Løytnant Bjelkesgate 6 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.900,-fordelt på 49 aksjer á kr 2.100,-. Aksjonærens utbytte må ikke overstige 6% p.a. av aksjens pålydende.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

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

2-3 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Aksjeeier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapet mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i boligaksjeselskapet med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligaksjeselskapet.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) 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) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller 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 aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk aksjeeiere plikter å holde selskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk aksjeeiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra selskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er aksjeeiers ansvar.

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

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er selskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjeeier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte aksjeeiere/grupper av aksjeeiere og selskapet, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten. Husleien må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Der må ved bortleie ikke taes hensyn til andre enn til eiendommens forsvarlige drift.

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Oppbevaring av originale aksjebrev
Når eier av aksjen ikke har disse som garanti for lån skal disse ligge hos styret for oppbevaring.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(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.

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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen)og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

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

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

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av bytte.
- Fatte beslutning om byggevirksomhetens omfang.

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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Løytnant Bjelkes gate 6 AS

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Løytnant Bjelkes gate 6 AS.

Tid og sted: Mandag 8. januar klokken 20-2130, i biblioteket på Dr. Wiesner i Nye Sandviksvei.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere
3. Husleieregulering i forbindelse med overdragelse av loftsrom.
4. Husleieregulering/endring av fellesgjeld og eierandel. Sak meldt av Beate Norås (se vedlegg).
5. Betale eksterne for trappevask. Sak meldt av Sofie Gundersen.
6. Felles bredbånd og TV-avtale, tilbud fra Altibox. Sak meldt av Øyvind Digranes.

Meld gjerne fra til styret om ev fullmakter på forhånd.

Vel møtt!

Mvh styret

Bergen 31.12.2023

Vedlegg:
Saksgrunnlag fra styret (neste side i dokumentet)
Begrunnelse for forslag fra B Norås (vedlagt)

Saksgrunnlag sak 3.

Bakgrunnen for denne saken, er et vedtak fra generalforsamling i aksjelaget 13.juni 2022 hvor saken om husleieregulering i forbindelse med overdragelse av loftsrom var angitt som en sak. Saken ble diskutert på generalforsamlingen, hvorpå generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar at enheter som har solgt loftsrommet får justert sine felleskostnader mot enheten som har kjøpt loftsrommet. Styret utarbeider en plan og et forslag til justert husleie i samarbeid med ekstern rådgivning og kaller inn berørte aksjeeiere til møte om dette ila høsten 2022. Justeringen av felleskostnader trer i kraft fra 01.01.2023. Justeringen har ikke tilbakevirkende kraft.»

Etter at arbeidet av ulike grunner ble forsinket, noe styret har informert om og beklaget til de involverte aksjeeierne ved flere anledninger, kalte styret høsten 2023 inn til møte med forslag om hvordan man kunne komme til enighet i denne saken. Etter to møter uten enighet, blant annet om hva vedtaket fra 2022 faktisk innebærer, kalles det derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å fatte nytt vedtak i saken.

Saken om justering av husleie mellom aksjeeiere har sin bakgrunn i at huset vårt i sin tid ble bygget med loftsrom, sannsynligvis på grunn av boligmangelen på 1920-tallet da huset ble bygget. Tidligere ble disse utleid som hybelrom, med felles toalettrom på loftet. Rommene, som stort sett er rundt 10 kvadratmeter med skråtak, har enklere standard enn resten av huset og er ikke godkjent for utleie i dag som enkeltstående rom. Leilighetene som ligger i tredje etasje, har bygd inn loftet i leiligheten, for leilighetene i de andre etasjene er loftsrommene selvstendige rom på loftet som ikke er godkjent som soverom.

Noen av loftsrommene har av nåværende eller tidligere eiere blitt overdratt til beboere i tredje etasje som så har innlemmet det i egen leilighet. Overdragelsene har blitt godkjent av aksjeselskapets til enhver tid sittende som ved flere anledninger har innhentet juridisk bistand og rådgiving fra BOB for å sikre at dette har blitt gjort juridisk korrekt.

Det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2022 at husleiene skulle justeres innbyrdes mellom enheter, og ikke endre på eierbrøken i aksjeselskapet. Det alternativet forslaget, som ikke fikk noen stemmer på generalforsamlingen (vedtaket ble gjort mot en blank stemme), involverte at en på bakgrunn av loftsromoverdragelsen skulle endre på eierforholdene i aksjeselskapet (den såkalte eierbrøken og fordeling av fellesgjeld).

Etter at arbeidet av ulike grunner ble forsinket, noe styret har informert om og beklaget til de involverte aksjeeierne ved flere anledninger, ble det høsten 2023 innkalt til møte om dette for å bli enige. Etter to møter uten at de involverte beboerne har greid å komme til enighet, blant annet om hva vedtaket fra 2022 faktisk innebærer, kalles det derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å fatte et nytt vedtak i saken.

Det er dekning for å justere husleie mellom enheter i Borettslagsloven, og det antydes i forarbeidene til loven at verdiendring på være på 15-20% før man **må** endre fordelingsnøkkelen i aksjelaget. Dette betyr at det ikke foreligger noe lovmessig krav om å endre fordelingsnøkkel i vårt aksjelag. Det er likevel rom for å justere felleskostnadene

etter avtale med andelseierne, selv om ikke fordelingsnøkkelen i selve borettslaget endres.

Dersom en ønsker å endre på selve fordelingsnøkkelen(eierbrøken) i aksjeselskapet på bakgrunn av for eksempel overdragelse av loftsrom, krever det enstemmig vedtak i aksjeselskapet. Et flertall i et aksjeselskap kan ikke vedta å endre eierbrøken mellom aksjeeierne med mindre samtlige aksjeeiere ønsker det og stemmer for det. Det er en del av bakgrunnen for at en i 2022 vedtok på generalforsamlingen å justere husleien i stedet for å gå inn for å endre på eierbrøken i aksjeselskapet.

Ekstraordinær generalforsamling 08.01.2024: Forslag til utregning av justering av felleskostnader mellom enhetene med begrunnelse

I forbindelse med den ekstraordinære generalforsamlingen som skal holdes 8.01.2024 har vi følgende forslag som vi ønsker at generalforsamlingen vurderer:

Enheter hvor loftsrommet tilhørende aksjene er solgt av tidligere eiere, får justert sine felleskostnader (inkludert fellesgjeld), mot enheten som har kjøpt og innlemmet loftsrommet i eget boareal (P-rom). Justeringen av fordelingen av felleskostnader og fellesgjeld skal gjennomføres i samarbeid med BOB (juridisk avdeling og regnskapsfører), som er forretningsfører.

Vi ber generalforsamlingen om å vurdere hvilket av våre to forslag som skal brukes for justering: Basert på kvadratmeter eller basert på løsningen brukt ved justering for leiligheten i første etasje i nummer 18 (Melkebutikken) som har innlemmet deler av kjelleren i sitt boareal.

Vi krever revisjon med begrunnelse i at **aksjelaget er pliktig til å justere** da verdiendringene er vesentlige (Se utdrag fra vår advokats tilsvar på forliksklagen av 1.05.2023 under). Vi vil ha med med advokat Endre Nåmdal på generalforsamlingen 8.01.2024.

««Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- eller fiansieringsplanen» Det går videre frem av borettslagslovens § 5-19, 1.ledd, 2. punktum at: «Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedomen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva» Det har skjedd endringer av størrelsen av boligene i aksjeeierlaget gjennom at flere leiligheter har fått innlemmet et eller flere loftsrom i leilighetene. Noen av aksjeeierne har solgt sine loftsrom til aksjeeiere som har innlemmet disse i sine leiligheter. Dette har ført til at noen av leilighetene er blitt mindre og andre er blitt større. Det følger av borettslagslovens § 5-19, 1.ledd 2 punktum at fordelingen av felleskostnadene i aksjeeierlaget skal justeres. Slik justering har ikke skjedd. Boligen til Beate Norås og Hicham Agueny ble i mars 2021 markedsført for kr. 2.700.000,-. Boligen deres er på 53 m2 og har ett soverom. Boligen over deres ble lagt ut for salg 2 måneder etter til kr. 3.800.000,-. Denne boligen har innlemmet to loftsrom i boligarealet, og det er bygget en trapp opp til loftsrommene. Disse endringene har medført at boligen har gått fra å være en to roms til å bli en fire roms leilighet. Endringen har medført en verdiforskjell på kr. 1,1 mill. Vi mener at det ikke er tvilsomt at endringen har medført «vesentlege endringar av verditilhøva», og at dette medfører plikt for aksjeselskapet til å justere husleien.»

Opprinnelig fordelingsnøkkel

Da boligaksjelaget ble dannet, ble det laget en fordelingsnøkkel som felleskostnader og andel fellesgjeld ble regnet ut i fra. Opprinnelig hadde aksjeeierne som eide leiligheter med et soverom 3 aksjer og hadde et boareal på 52-54m², og de med 2 soverom hadde 4 aksjer og et boareal på 66-68m². I tillegg hadde alle de 15 leilighetene i boligaksjeselskapet boder i kjelleren, bod i

loftsetasjen, pluss et loftsrom, et strykerom i tilknytning til tørkeloftet.
I senere tid, senest i 2022, har alle de fem leilighetene i **tredje innlemmet et til tre loftsrom, noe som utgjør mellom 10-35m²**, i deres leilighets boareal (P-rom) ved å bygge trapp opp til fjerde etasje. Resultatet av dette er at flere av leilighetene som har 3 aksjer er nå større enn leilighetene som har 4 aksjer, og flere leiligheter har ikke loftsrom og bod i fjerde etasje. I tillegg har en av leilighetene i første etasje i nummer 18 innlemmet 26m² av kjelleren, tidligere melkebutikken.

Det har ikke vært gjort noen justeringer i felleskostnadene eller fellesgjelden i forbindelse med loftsromssalgene. Nye aksjeeiere har ikke fått informasjon om at tidligere eier har solgt loftsrommet tilhørende enheten, og heller ikke at det ikke har vært gjort justeringer på felleskostnadene og andel fellesgjeld. Disse loftromssalgene har vært godkjent av styret, men **tillatelse til ombyggingene er ikke tatt opp på generalforsamlingen** slik det skal i henhold til vedtektene. For at ombygging skal være godkjent må det være to tredjedels flertall.

Fordeling av felleskostnader

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt følgende: «*Generalforsamlingen vedtar at enheter som har solgt loftsrommet får justert sine felleskostnader mot enheten som har kjøpt loftsrommet. Styret utarbeider en plan og et forslag til justert husleie i samarbeid med ekstern rådgivning og kaller inn berørte aksjeeiere til møte om dette ila høsten 2022. Justeringen av felleskostnader trer i kraft fra 01.01.2023. Justeringen har ikke tilbakevirkende kraft.*»

Styret presenterte et forslag til justering 20.10.2023. Dette ble sendt på e-post til berørte aksjeeiere. I forslaget differensieres det mellom felleskostnader som har med vedlikehold, kommunale avgifter, driftskostnader og avdrag og renter på lån. Dette forslaget vil gi leilighetene i tredje, som har mulighet til å innlemme ekstra areal, **en urimelig fordel over andre aksjonærer.** Dette strider mot aksjelovens § 5-21, og også aksjelagets vedtekter del 10-2 om mindretallsvern, hvor det framgår at: *«Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning».*

I lignende tilfeller hvor aksjelaget har gjennomført justeringer i felleskostnadene, som for «Melkebutikken» og for leilighetene i første, er andel fellesgjeld også justert. Konklusjonen er at ***andelen fellesgjeld må også endres for å reflektere at leilighetene som ikke lenger har loftsrom eller bod i fjerde etasje har fått mindre del av aksjelagets verdier, mens leilighetene i tredje har økt sin verdi ved å bygge ut sitt boareal.***

Løsning 1: Basert på antall kvadratmeter

En fordeling av felleskostnader basert på areal er mest vanlig, og vi vil først presentere enn utregning basert på antall kvadratmeter mellom vår leilighet og leiligheten som har innlemmet eget og vårt loftsrom i sitt boareal. Disse to leilighetene var i utgangspunktet like store og hadde et rom på loftet. Begge leilighetene har 3 aksjer og betaler det samme i felleskostnader og har lik andel fellesgjeld. Vi har brukt følgende utregningsmåte:

Kvadratmeter vår leilighet: 53, pluss den andre leilighetens nåværende boareal med eget og vårt loftsrom: 79m². Vi får da samlet antall kvadratmeter som er 132m². Felleskostnadene for begge leilighetene er 4131 (Dette er beregnet ut i fra at begge har et loftsrom) kroner per leilighet. Dette ganges med 2. Da får vi 8262,- som vi deler på antall kvadratmeter. Felleskostnaden per kvadratmeter blir da 62,6 kroner. Dette ganger vi med vårt areal som er 53, og da blir månedlig felleskostnad for vår leilighet 3318 kroner, altså 813 kroner mindre enn slik det nå er. Leiligheten som har fått utvidet sitt areal vil da betale 813 kroner mer i måneden, altså 4944 kroner.

Løsning 1: Vår leilighet betaler 813 kroner mindre i felleskostnader, mens leiligheten som har innlemmet areal betaler 813 kroner mer. Fellesgjelden justeres mellom enhetene i henhold til dette beløpet. Hvordan dette påvirker de andre enhetene som mangler loftsrom, og andel fellesgjeld, regnes ut av regnskapsfører.

Løsning 2 «Melkebutikken»

Da det er et viktig prinsipp at det skal gjøres likt mellom aksjeeierne kan en bruke en løsning basert på hvordan aksjelaget har håndtert lignende saker tidligere. Vi må derfor bruke som eksempel ved utregningen leiligheten i nummer 18 som har innlemmet 26 m² av kjelleren i sitt boareal («Melkebutikken»). Det har ikke vært gjort noen endring på fordelingsnøkkelen etter denne utbyggingen, og leiligheten har fortsatt 3 aksjer, men betaler i månedlige felleskostnader 1374 kroner mer enn de andre som har 3 aksjer. Utregningen blir som følger:

Beløpet «Melkebutikken» betaler for de innlemmede kvadratmeterne + 225 kroner som er trukket fra for at de ligger i første etasje = 1599 kroner deles på antall kvadratmeter, som er 26. Vi finner da månedlig leie per innlemmet kvadratmeter, som blir 61,5. Deretter ganges med antall kvadratmeter som leilighetene uten loftsrom har mistet. Vi går her ut i fra antall kvadratmeter som ble solgt i henhold til kontrakten vår advokat fikk tilsendt fra styreleder, som er 11m² loftsrom og 1,5m² loftsbod = 12,5m². Vi går med på å utelate boden, men vi ønsker at det diskuteres hvorvidt det kan finnes en løsning slik at alle leilighetene har lagringsplass på loftet, eventuelt ekstra lagringsplass i kjelleren, eller at det finnes en annen løsning for å bøte på denne ujevnheten. Dette mener vi ville vært rettferdig. Beløpet blir da 676,5 kroner som vi skal betale mindre per måned.

Løsning 2: Vår leilighet betaler 676,5 kroner mindre i måneden, mens leiligheten som har kjøpt loftsrom betaler 676,5 kroner mer. Fellesgjelden justeres mellom enhetene i henhold til dette beløpet. Hvordan dette påvirker de andre enhetene som mangler loftsrom, og andel fellesgjeld, regnes ut av regnskapsfører.

Referat ekstraordinær generalforsamling i Løytnant Bjelkes gate 6 AS

Mandag 8. januar i biblioteket på Dr. Wiesner i Nye Sandviksvei.

Til stede:

Amalie og Emmanuel Lunde, Ingvild Toppe, Ane Kristine Aadland, Sofie Gundersen, Matthew Betancourt, Ulrik Kvalheim, Ingrid Stasi Skjold, Beate Norås, Hicham Agueny, Hilde Sande, Karin Lillevold, David Goljat, Louise Johansen, Øyvind Digranes og Karina Aase(referent)

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Ane åpnet møtet og gjorde rede for at innkalling kom 1.1.2024, en uke før møtet, jfr vedtektene. Innkalling og dagsorden godkjent.

Sak 2: Valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere.

Ane valgt til møteleder, Karina Aase valgt til referent og Emanuel Lunde og Louise Johansen er protokollunderskrivere.

3. Husleieregulering i forbindelse med overdragelse av loftsrom.

Ane orienterte om saken og historikken i saken med utgangspunkt i utsendt saksgrunnlag fra styret. Diskusjon om diverse detaljer knyttet til historikk, areal og fordeling av husleie.

Aadland legger fram styrets forslag.

Amalie Lunde forklarer at økt fellesgjeld ikke bare gir deg større andel av gjelden. Boligen får også mer formuesverdi. Lunde sier at dette handler om rettferdighet. Lunde sier at det er umulig å endre aksjefordelingen da dette krever enstemmighet.

Amalie Lunde vil ha en ryddig løsning og foreslår arealfordeling som fordelingsnøkkel driftskostnader. Emanuel Lunde har sett på prospektet sitt og ser at det ikke går å endre fellesgjeld, men vil heller gå inn for å justere driftskostnader. Lunde mener dette blir mer oversiktlig, Amalie Lunde mener at løsningen blir sånn at husleien går på BRA, og driftskostnader fordeles på bakgrunn på BRA

Norås ber om advokat/rådgiver får talerett. Aadland foreslår på vegne av styret at advokat ikke får talerett. Johnsen mener at utenforstående ikke bør ha taletid, mens Norås synes det er viktig at noen som har peiling skal få snakke. Amalie Lunde lurer på det er mulig at advokaten får komme med et kort innspill.

Seks stemmer for, syv stemmer mot at advokaten til Norås skal ha talerett på generalforsamlingen, det er dermed vedtatt at han ikke har talerett.

Norås mener at dersom vi ikke justerer fellesgjeld gjør at nye investeringer ikke vil føre til rettferdig fordeling av gjeld, da de større leilighetene har flere vinduer.

Aadland kommentarer Lundes forslag. Høres ut som om det kan harmonere med styres forslag

Aase har kommentar til at det å ikke omfordele fellesgjeld vil føre til urettferdig kostnadsfordeling. Hun sier at vi i fremtiden skal ha nye rør, og det er ikke rør i Betancourts soverom, eller noen av rommene i fjerde etasje. Derfor er det ikke rimelig at felleskostnader skal øke for rom som ikke har de samme installasjonene som hoved-leilighetene. Leiligheter med karnapp, som Norås/Augenys har for øvrig de dyreste vinduene.

Goljat lurer på hvorfor husleie ikke er endret når det skjedde. Han forstår ikke problemet med å finne en løsning, og mener dette burde vært fikset før.

Amalie Lunde forklarer at vi ikke blir enig om fordeling av fellesgjeld, og derfor er det ikke hensiktsmessig. Dersom loftsrommet er inkludert i BRA vil det endre kostander, dersom ikke vil det det ikke det. Toppe forklarer at rommene kan ha noe å si dersom det regnes som BRA.

Aadland foreslår at styret skal gå videre med Lundes forslag til generalforsamlingen i juni.

Norås synes det er fint at vi diskuterer saken, men mener at vi har plikt til å justere fellesgjelden. Norås hevder at juridisk leder i BOB sier at han ikke har sett på saken om omfordeling slik styret har oppgitt.

Agueny vil svare på spørsmålet om hvorfor styret ikke vil gjøre det de skal, kaller styret ignorant, og mener at styret ikke forstår hva felleskostnader er, fordi fellesgjeld er en del av felleskostnader. (*"The decision from the extraordinary general meeting 2022 was very clear and precise - the decision is to change the felleskostnader. However the board refused to implement the decision."*) Om man vil løse denne saken må man ifølge Agueny fjerne styret. Hevder at Aase er inhabil. Agueny sier videre at styret tar avgjørelser uten å konsultere andelseierne, eksempelet er at styret valgte å bruke 52000 kroner på advokat uten å involvere andelseierne. (*"The board makes decisions without consulting the shareholders. The example here is that the board decided to pay 52000 kr for a lawyer without considering the shareholders' opinion."*).

Gundersen mener at Norås fremstiller det som om hun har tatt rommet. Hun minner Norås om at hun har kjøpt leilighet uten rom. Hun forstår ikke hvorfor saken ikke kan løses.

Aadland presiserer at når det gjelder BOBs juridiske avdeling har styret vært i kontakt med dem og innhentet informasjon fra dem ved flere anledninger. Aadland sier videre at det er som BOB har vist til tallet om 15-20% som står i forarbeidene til lovverket. Hun er uenig i at vår forretningsfører BOB er inhabile i denne saken, hun minner om at vi er er et aksjelag på 15 leiligheter med fire medlemmer i styret. Styret er valgt for å ta avgjørelser og drive borettslaget mellom generalforsamlingene. Styret har vedtatt å bruke advokat da en av andelseiere har misligholdt sine forpliktelser. Aadland mener det er upassende å kalle styret ignorant.

Betancourt forklarer at vi har konkrete forslag på summer, og mener at det ikke er hensiktsmessig å bruke verdien på leiligheten som utgangspunkt for fellesgjeld. Norås mener det er urettferdig. Hun sier hun ikke er opptatt av verdi på boligen. Norås sier at innlemming er en annen sak. Norås anklager Aase for å ha hatt utenlandske arbeidere og generelt ha gjort ulovligheter.

Lunde gjentar at hun er opptatt av ryddighet og interessert i et kompromiss, Hun leser opp et nytt forslag. Agueny mener spørsmålet er om felleskostnader, han sier han har kommet med et forslag som gir mening, mens styrets forslag ikke gir mening.

Norås falt ut på siste forslag, men lurer på om det kan gjøres en vurdering av OBOS eller Vestbo, da hun mener at forretningsfører BOB er inhabile. Norås vil at skal endre eieform til borettslag. Hun fastholder at vi er pliktig å endre fellesgjelden. Aadland oppklarer hva det vil si å endre på felleskostnader.

Aadland foreslår vi at stemmer over Norås/Augenys to forslag og Lundes forslag. Lunde foreslår at vi enten stemmer for Lundes forslag eller Augenys to forslag som ett.

Johnsen lurer på om det er lov å endre eierbrøken i aksjelaget. Aadland sier at det krever 100% tilslutning å endre eierbrøk. Norås mener at fellesgjelden vil endre seg ved tid og forklarer hvordan fellesgjeld fungerer.

Ved håndsopprekning stemmer vi over Lundes forslag mot Norås/Augenys to forslag under ett.

13 stemmer for Lundes forslag, 1 stemme for Norås/Augenys forslag. Lundes forslag er vedtatt.

Vedtak:

Felleskostnadene knyttet til fellesgjeld fordeles på bakgrunn av eierbrøk.

Generalforsamlingen ber styret til generalforsamlingen i juni om å utrede muligheten for å endre modellen for fordeling av felleskostnader til en todelt modell:

1. Andelen felleskostnader som er knyttet til driftskostnader til borettslaget fordeles basert på kvadratmeter BRA.

2. Andel felleskostnader knyttet til fellesgjelden fordeles basert på eierbrøk.

Ved fremtidige godkjenninger av internt salg i borettslaget så skal avklaringer om felleskostnader gjøres før interne salg blir godkjent.

4. Husleieregulering/endring av fellesgjeld og eierandel. Sak meldt av Beate Norås.

Sak meldt av Beate Norås (se vedlegg) ble behandlet i sak 3.

5. Betale eksterne for trappevask. Sak meldt av Sofie Gundersen.

Sofie trekker saken fra møtet og vi utsetter sak fem til sommerens generalforsamling. Alle er enige om at vi må gjøre en innsats i trappevasken for fellesskapet.

6. Felles bredbånd og TV-avtale, tilbud fra Altibox. Sak meldt av Øyvind Digranes.

Øyvind Digranes forteller om Altiboxpakker vi kan få som aksjelag

Lillevold sier hun bare bruker mobildata, Stasi, Sande og Gundersen trenger ikke. Stasi og Sande vil se forslag. Lunde ville spart penger på det. Flere diskusjoner oppstår om hvordan dette kan organiseres når bare noen ønsker felles fiberabonnement.

Enstemmig vedtatt at vi skal se nærmere på det og ta det opp igjen på ordinær generalforsamling.

Generalforsamling hevet kl. 22.28.

Referent

Styreleder

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 4. JUNI 2025 i AS LØYTNANT BJELKES GATE 6

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Løytnant Bjelkes gate 6 AS.
Tid: Onsdag 4. Juni, kl. 20-21
Sted: I hagen, eventuelt Karina Aases leilighet i 3.etasje i nummer 16, ved dårlig vær.

DAGSORDEN

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte og godkjenning av ev fullmakter

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 . Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Godtgjørelse/honorar til styret

5. Valg av styre

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

1. Sak fra styret: Utredning av ny ordning for felleskostnader.
   Omstendighetene har endret seg. Skal vi fortsette saken?
   (se vedlegg nederst i innkallingen, dette er kjent stoff og er vedlagt først og fremst for nye andelseier som ikke kjenner saken.)

Vel møtt!
Styret

Saksliste

1. **Konstituering**
   - **1.3.Forslag til møteleder: Karina**
   - **1.4 Forslag til referent og protokollfører: Louise**
   - **1.5 Forslag til protokollunderskrivere: Ingvild og David Matej**

2. Rapport fra styret

Lagets virksomhet Løytnant Bjelkesgate 6 AS (heretter kalt selskapet) består av 15 leiligheter hvor 9 har adresse Tartargaten 16, og 6 har adresse Tartargaten 18.
Selskapets hovedformål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Selskapet holder til i Bergen kommune.
2.1 Møtevirksomhet
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fire ordinære styremøter. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører i BOB om den daglige drift av selskapet. Varamedlemmene deltar på styrets møter ved forfall, i denne perioden har styret vært fulltallige på alle møter og varamedlemmene har dermed ikke møtt.
2.2 Saker som har vært behandlet Fokuset på styremøtene har vært på planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsarbeid, og husleiesaken.
2.3 Etter å ha hentet inn informasjon om kostander knyttet til husleiejusteringen, og grunnet øvrige endrede omstendigheter fant vi det best å la generalforsamlingen delta i den videre prosessen.

3. Selskapets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for selskapet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
3.2 Selskapets eiendomsmasse og forsikring
Selskapet består av i alt 15 boliger. Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF Forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skader vil i 2023 utgjøre kr. 10.000,- Hvis selskapets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets leder på telefon 936 04 467 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.
3.3 Økonomi

3.3.1 Vedlikehold Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at reell verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.
3.3.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024. Regnskapet for deres lag er per 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 255 384kr, mot et budsjettert positivt resultat på kr 38 400.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Selskapet hadde dugnad i mai hvor det ble ryddet og ordnet til ute og inne. Nesten samtlige deltok. Dugnaden er også en sosial aktivitet, det serveres pizza og vi spiser sammen før vi går i gang med arbeidet.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av selskapet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte

5.

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 er godkjent.

3. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg (Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4). Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling i juni 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025. Fjorårets styrehonorar var 23000 kroner, konsumprisindeksen har steget med i underkant av 2,5%.

4.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for 2024-25 er 24000 kroner.

5.Valg av styre

Ved ordinær generalforsamling 5.6.2024 ble Karina Aase valgt som ny styreleder etter Ane Kristine Aadland. (Aase ble først valgt til styret på generalforsamling 2022.) David Matej Goliat med valgt inn i styret på ekstaordnær generalformasling 15.August. 2024.

5

Følgende ble valgt for to år på generalforsamling i 2023:

Ingvild Toppe, styremedlem.

Louise Johnsen, styremedlem.

Slik er sammensetningen i styret nå.

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Karina K Aase	2024-26
Styremedlem	Ingvild Toppe	2023-25
Styremedlem	Louise Johnson	2023-25
Styremedlem	David Matej Goljat	2024-2026
Vara	Ulrik Kvalheim	2024-26
Vara	Beate Norås	2024-26

6

Generalforsamlingen må velge to styremedlem for perioden 2025-27, samt ett nytt varamedlemmer for perioden

FULLMAKT (jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____eier av andel nr _____, har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

Utregninger og utgreiing etter ved tak om husleiejustering i AS Løytnant Bjelkes gate.

Innledning
På den ekstraordinære generalforsamlingen 8. Januar 2024 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for å justere husleien etter andre parametere enn de vi har i dag.

Mens det nyvalgte styret satt med dette arbeidet etter ekstraordinær generalforsamling 16. August 2024, så vi at dette blir en ekstra utgift. Når vi både blir informert om pådriverne i saken skal flytte og at vi får kraftig økning i fellesutgifter grunnet generell prisstigning velger vi å ikke gjøre innvesteringer som vi kanskje ikke får noe igjen for uten å igjen ta dette opp til generalforsamlingen.

Vedtak
Felleskostnadene knyttet til fellesgjeld fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Generalforsamlingen ber styret til generalforsamlingen i juni om å utrede muligheten for å endre modellen for fordeling av felleskostnader til en todelt modell: 1. Andelen felleskostnader som er knyttet til driftskostnader til borettslaget fordeles basert på kvadratmeter BRA. 2. Andel felleskostnader knyttet til fellesgjelden fordeles basert på eierbrøk. Ved fremtidige godkjenninger av internt salg i borettslaget så skal avklaringer om felleskostnader gjøres før interne salg blir godkjent.

BOB juridisk
Etter å ha forelagt BOBs juridiske avdeling vedtaket fra generalforsamlingen svarer de at en slik omlegging krever partsenighet: Dersom laget ønsker å lage en ny todelt nøkkel for fordeling av felleskostnader krever dette enighet blant aksjonærene.Dersom ikke samtlige er til stede på generalforsamling der de skal behandle denne saken, kan de innhente samtykke i ettertid.

Under finner du oversikt over hva de ulike husstandene betaler i husleie i 2024:

01.01.2024	500565	Sum faktura	-5 781,00	314209	Karina Karlsen Aase
01.01.2024	500566	Sum faktura	-5 781,00	314211	Ingvild Toppe
01.01.2024	500567	Sum faktura	-4 338,00	314213	Hilde Kristin Sande
01.01.2024	500568	Sum faktura	-4 338,00	314217	David Matej Goljat
01.01.2024	500569	Sum faktura	-4 338,00	364010	Beate Norås
01.01.2024	500570	Sum faktura	-4 338,00	314222	Helge Standnes
01.01.2024	500571	Sum faktura	-4 102,00	314224	Ane Kristine Aadland
01.01.2024	500572	Sum faktura	-4 338,00	314225	Øyvind Digranes
01.01.2024	500573	Sum faktura	-4 338,00	314226	Ingrid Caterina Stasi Skjold
01.01.2024	500574	Sum faktura	-4 102,00	314233	Karin Lillevold
01.01.2024	500575	Sum faktura	-5 470,00	610539	Amalie Johnsen Lunde
01.01.2024	500576	Sum faktura	-5 781,00	620229	Matthew David Betancourt
01.01.2024	500577	Sum faktura	-4 102,00	621234	Ulrik Aadahl Kvalheim
01.01.2024	500578	Sum faktura	-4 338,00	622715	Frøydis Larsson
01.01.2024	500579	Sum faktura	-4 338,00	314229	Louise Marie Johnsen
		Til sammen:	69 823,00		

Under finner du oversikt over hvor mange kvadrat de ulike leilighetene er registrert med.
NB! Leiligheter i første etaseje er reistrert med ett mindre areal, men har samme areal som leilighetene i etasjene over. Dette gjelder imidlertid ikke enhet nummer 7 (første etasje nr. 16, stor).

Enhet 1, Karina K. Aase
Bygning
Bygning 16
Antall rom
3
Areal
90 m²

Enhet 2, Ingvild Toppe
Bygning
Bygning 16
Antall rom
3
Areal
90 m²

Enhet 3, Hilde Sande
Bygning
Bygning 16
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 4, Ulrik A Kvalheim
Bygning
Bygning 18
Antall rom
2
Areal
70 m²

Enhet 5, David Matej Goljat
Bygning
Bygning 18
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 6, Beate Norås, Hicham Agueny

Bygning
Bygning 16
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 7, Amalie og Emanuel Lunde
Bygning
Bygning 16
Antall rom
3
Areal
90 m²

Enhet 8, Helge Standnes og Inger Marit Frøyen
Bygning
Bygning 18
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 9, Sofie Gundersen
Bygning
Bygning 16
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 10, Ane Aadland
Bygning
Bygning 16
Antall rom
2
Areal
70 m²

Enhet 11, Øyvind Digranes
Bygning
Bygning 16
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 12, Ingrid C. S. Skjold
Bygning
Bygning 18
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 13, Louise M. Johnsen
Bygning
Bygning 18
Antall rom
2
Areal
75 m²

Enhet 14, Matthew D. og Benedicte F. Betancourt
Bygning
Bygning 18
Antall rom
3
Areal
90 m²

Enhet 15, Karin Lillevold
Bygning
Bygning 16
Antall rom
2
Areal
70 m²

Under ser du en ca. oversikt over hvordan kvadratmeterne har flyttet seg

Nr	Navn	Opprinnelig kvadrat	Dagens kvadrat
314209	Karina Karlsen Aase	90	114
314211	Ingvild Toppe	90	90
314213	Hilde Kristin Sande	75	75
314217	David Matej Goljat	75	75
364010	Beate Norås	75	65
314222	Helge Standnes	75	75
314224	Ane Kristine Aadland	70	58
314225	Øyvind Digranes	75	75
314226	Ingrid Caterina Stasi Skjold	75	75
314233	Karin Lillevold	70	70
610539	Amalie Johnsen Lunde	90	78

13

	Matthew David		
620229	Betancourt	90	90
621234	Ulrik Aadahl Kvalheim	70	62
622715	Frøydis Larsson	75	85
314229	Louise Marie Johnsen	75	83
		1170	1170

Under finner du et regneeksempel dersom alle betalte like mye per kvm.
Vi har til sammen 1170 kvm og betaler 69 823 kr i husleie hver mnd. Da skulle hver kvm kostet oss 59.67 kr per kvm hver mnd. Her er det imidlertid forskjeller mellom de store og de små leilighetene. Enhet 1 betaler f.eks. 64.23kr per kvm mens enhet 3 betaler 57.84 kr per sine kvm. De små leiligheten i første betaler også en egen sats på 58.7 kr per kvm. Om vi nå fordeler på areal vil også de små leilighetene der det ikke er blitt solgt rom får høyere leie. For leilighet 3 kommer leien da på. 4475 kr mens enhet 1 som i dag er byggets største leilighet skal betale 6800kr. Leilighetene i første som i dag er registrert med 70 kvm får en leie på 3988 kr.

Hva ønsker aksjelaget å gjøre fremover?
Styret har per i dag ikke avtalt med takstperson om å gjøre nye oppmålinger. Det var vanskelig å gi ett oppdrag vi ikke fullt ut vet hva innebærer. Etter å ha innhentet anbud hos takstmann så vi at dette ble kostbart.

Resultatregnskap 2024

As Løytnant Bjelkesgate 6
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap pr 31.12.2024	Regnskap pr 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader					
Felleskostnader	1	837 876	797 880	837 800	1 038 970
Andre inntekter	2	3 000	3 323	3 000	3 000
Sum inntekter		**840 876**	**801 203**	**840 800**	**1 041 970**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	23 000	24 000	22 000	23 000
Arbeidsgiveravgift		3 243	3 384	3 000	3 250
Felles strøm og varme		11 366	14 658	13 600	16 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		221 481	208 342	217 000	243 000
Andre driftskostnader	4	15 516	5 681	22 000	26 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	6 914	149	0	0
Vedlikehold	6	27 190	2 237	75 000	75 000
Forretningsførsel		46 145	48 027	48 400	53 000
Andre konsulenthonorarer		3 867	51 437	0	0
Forsikring		62 634	57 937	62 600	69 000
Sum driftskostnader		**421 355**	**415 852**	**463 600**	**508 750**
Driftsresultat		**419 521**	**385 350**	**377 200**	**533 220**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		0	14 043	0	0
Andre renteinntekter		270	652	0	0
Sum finansinntekter		**270**	**14 695**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		163 847	280 529	338 800	320 300
Andre rentekostnader		110	83	0	0
Sum finanskostnader		**163 957**	**280 612**	**338 800**	**320 300**
Resultat av finansposter		**-163 687**	**-265 916**	**-338 800**	**-320 300**
Resultat		**255 834**	**119 434**	**38 400**	**212 920**
Andre poster som påvirker budsjett resultatet disponible midler)					
Avdrag lån		-98 580	-218 595	-195 550	-208 550
Sum andre poster som påvirker disp.midl.		**-98 580**	**-218 595**	**-195 550**	**-208 550**

As Løytnant Bjelkesgate 6

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

As Løytnant Bjelkesgate 6
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	837 876	797 880	837 800	1 039 090
Andre inntekter	3	3 000	3 323	3 000	3 000
Sum inntekter		**840 876**	**801 203**	**840 800**	**1 042 090**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	24 000	24 000	22 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	4	3 384	3 384	3 000	3 250
Felles strøm og varme		15 214	14 658	13 600	16 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		219 849	208 342	217 000	243 000
Andre driftskostnader	6	15 516	5 681	22 000	26 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 914	149	0	0
Vedlikehold	8	32 639	2 237	75 000	75 000
Forretningsførsel		50 340	48 027	48 400	53 000
Andre konsulenthonorarer		3 867	51 437	0	0
Forsikring		62 634	57 937	62 600	69 000
Sum driftskostnader		**434 358**	**415 852**	**463 600**	**508 750**
Driftsresultat		**406 519**	**385 350**	**377 200**	**533 340**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		14 357	14 043	0	0
Andre renteinntekter		270	652	0	0
Sum finansinntekter		**14 627**	**14 695**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		329 887	280 529	338 800	320 300
Andre rentekostnader		110	83	0	0
Sum finanskostnader		**329 997**	**280 612**	**338 800**	**320 300**
Resultat av finansposter		**-315 369**	**-265 916**	**-338 800**	**-320 300**
Resultat		**91 149**	**119 434**	**38 400**	**213 040**
Til/fra udekket tap		91 149	119 434	0	0
Sum disponeringer		91 149	119 434	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

As Løytnant Bjelkesgate 6
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	2 450 000	2 450 000
Sum varige driftsmidler		**2 450 000**	**2 450 000**
Sum anleggsmidler		**2 450 000**	**2 450 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	22 924
Forskuddsbetalte kostnader		68 711	62 634
Andre fordringer		16 594	0
Sum fordringer		**85 305**	**85 558**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		176 097	263 874
Sum bankinnsk. og kontanter		**176 097**	**263 874**
Sum omløpsmidler		**261 402**	**349 432**
SUM EIENDELER		**2 711 402**	**2 799 431**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

As Løytnant Bjelkesgate 6
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	102 900	102 900
Sum innskutt egenkapital		**102 900**	**102 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-2 572 936	-2 664 085
Sum opptjent egenkapital		**-2 572 936**	**-2 664 085**
SUM EGENKAPITAL		**-2 470 036**	**-2 561 185**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	5 071 187	5 269 809
Sum langsiktig gjeld		**5 071 187**	**5 269 809**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		12 256	0
Leverandørgjeld		68 711	62 634
Skyldige off. myndigheter		3 243	3 102
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		23 000	22 000
Påløpne renter		1 736	1 706
Annen kortsiktig gjeld		1 305	1 365
Sum kortsiktig gjeld		**110 251**	**90 807**
SUM GJELD		**5 181 438**	**5 360 616**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 711 402**	**2 799 431**

Bergen,
Styret for As Løytnant Bjelkesgate 6

Karina Karlsen Aase
Styrets leder

Ingvild Toppe
Styremedlem

Louise Marie Johnsen
Styremedlem

David Matej Goljat
Styremedlem

Balanserapport 2024 for As Løytnant Bjelkesgate 6

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	837 876	797 880	837 800	1 039 090
Sum felleskostnader		**837 876**	**797 880**	**837 800**	**1 039 090**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	3 000	3 000	3 000	3 000
3885	Andre inntekter	0	323	0	0
Sum andre inntekter		**3 000**	**3 323**	**3 000**	**3 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	23 000	22 000	22 000	23 000
5331	Avsetning styrehonorar	1 000	2 000	0	0
Sum styrehonorar		**24 000**	**24 000**	**22 000**	**23 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	382	0	0	0
5903	Gaver til beboere	0	327	0	0
6325	Renovasjon	2 790	0	0	4 500
6360	Renhold og matteleie	0	2 790	0	0
6390	Andre driftskostnader	7 813	0	22 000	22 000
7779	Andre gebyr	1 749	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 783	2 564	0	0
Sum driftskostnader		**15 516**	**5 681**	**22 000**	**26 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	6 914	0	0	0
6540	Inventar	0	149	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**6 914**	**149**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 449	0	50 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	10 224	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	6 112	2 237	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	25 000	25 000
6614	Vedlikehold maling	1 360	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	9 494	0	0	0
Sum vedlikehold		**32 639**	**2 237**	**75 000**	**75 000**

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

As Løytnant Bjelkesgate 6 org.nr. 929859707

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 449 999
Anskaffelseskost pr.31.12	2 449 999
Bokført verdi pr.31.12	2 449 999
Anskaffelsesår	1991

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	5 071 187	5 269 809
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 450 000	2 450 000

Note 11 - Aksjekapital

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	49	2 100	102 900

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-2 572 936	-2 664 085
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.		

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2000	1 833 000	
Nedbetalt tidligere	1 627 234	
Nedbetalt i år	100 516	
Lånesaldo 31.12		105 250
Beregnet innfrielsesdato: 01.02.2026		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 6,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	935 957	
Nedbetalt i år	98 106	
Lånesaldo 31.12		4 965 937
Beregnet innfrielsesdato: 09.07.2047		
Sum langsiktig gjeld		**5 071 187**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 377 798	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13530424	3	8 714	26 142
	1	8 245	8 245
	8	6 539	52 312
	3	6 184	18 552
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217458154	3	411 165	1 233 495
	1	389 009	389 009
	8	308 521	2 468 168
	3	291 756	875 268

As Løytnant Bjelkesgate 6 org.nr. 929859707

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

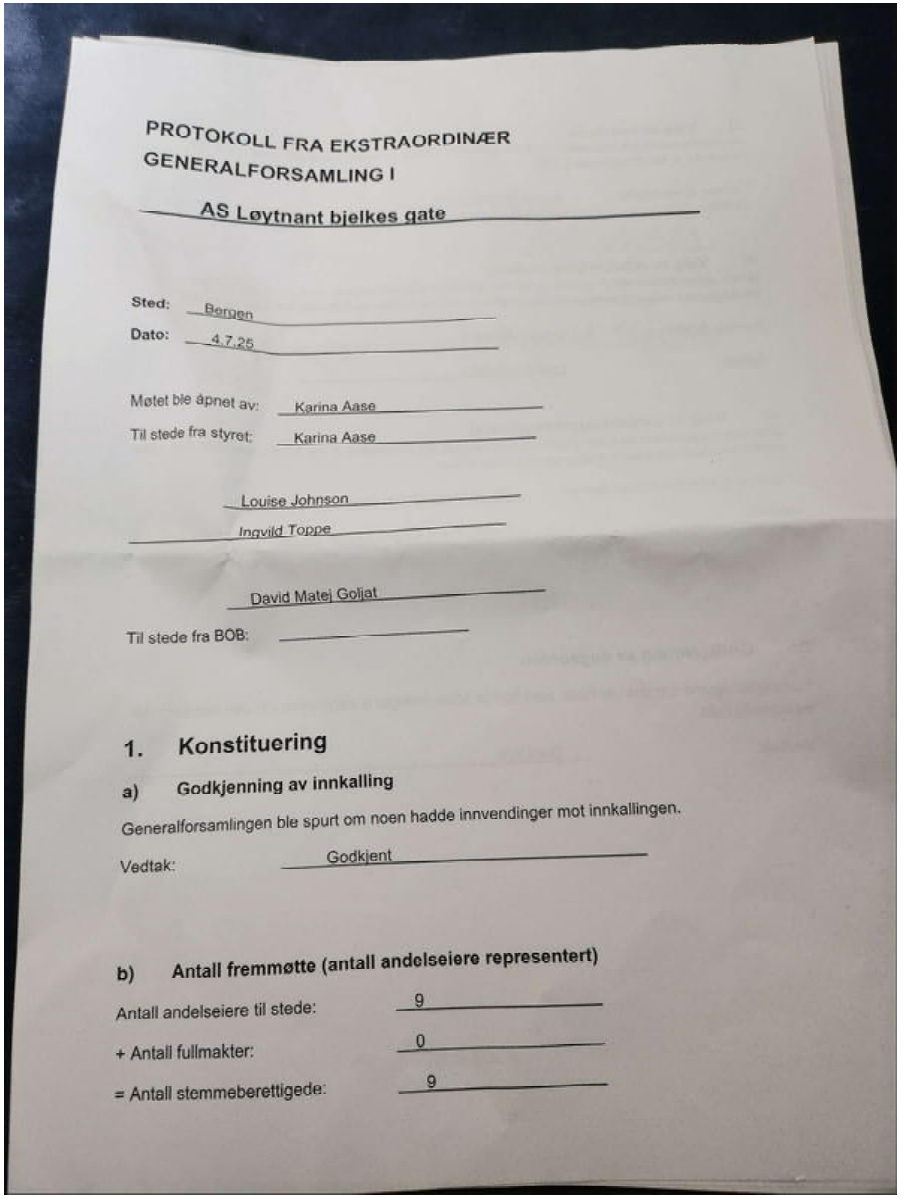
	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**258 624**	**357 785**
Periodens resultat	91 149	119 434
Avdrag lån	-198 622	-218 595
Endring i disponible midler	**-107 473**	**-99 161**
Disponible midler 31.12.	**151 151**	**258 624**

Dokumentet er elektronisk signert

12-189 Årsoppgj...

Name	Date	Name	Date
Goljat, David Matej	2025-05-22	Aase, Karina Karlsen	2025-05-05
Identification		Identification	
bankID Goljat, David Matej		bankID Aase, Karina Karlsen	
Name	Date	Name	Date
Johnsen, Louise Marie	2025-05-01	Toppe, Ingvild	2025-05-20
Identification		Identification	
bankID Johnsen, Louise Marie		bankID Toppe, Ingvild	

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



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

AS Løytnant bjelkes gate

Sted: Bergen

Dato: 4.7.25

Møtet ble åpnet av: Karina Aase

Til stede fra styret: Karina Aase

Louise Johnson

Ingvild Toppe

David Matej Goljat

Til stede fra BOB:

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

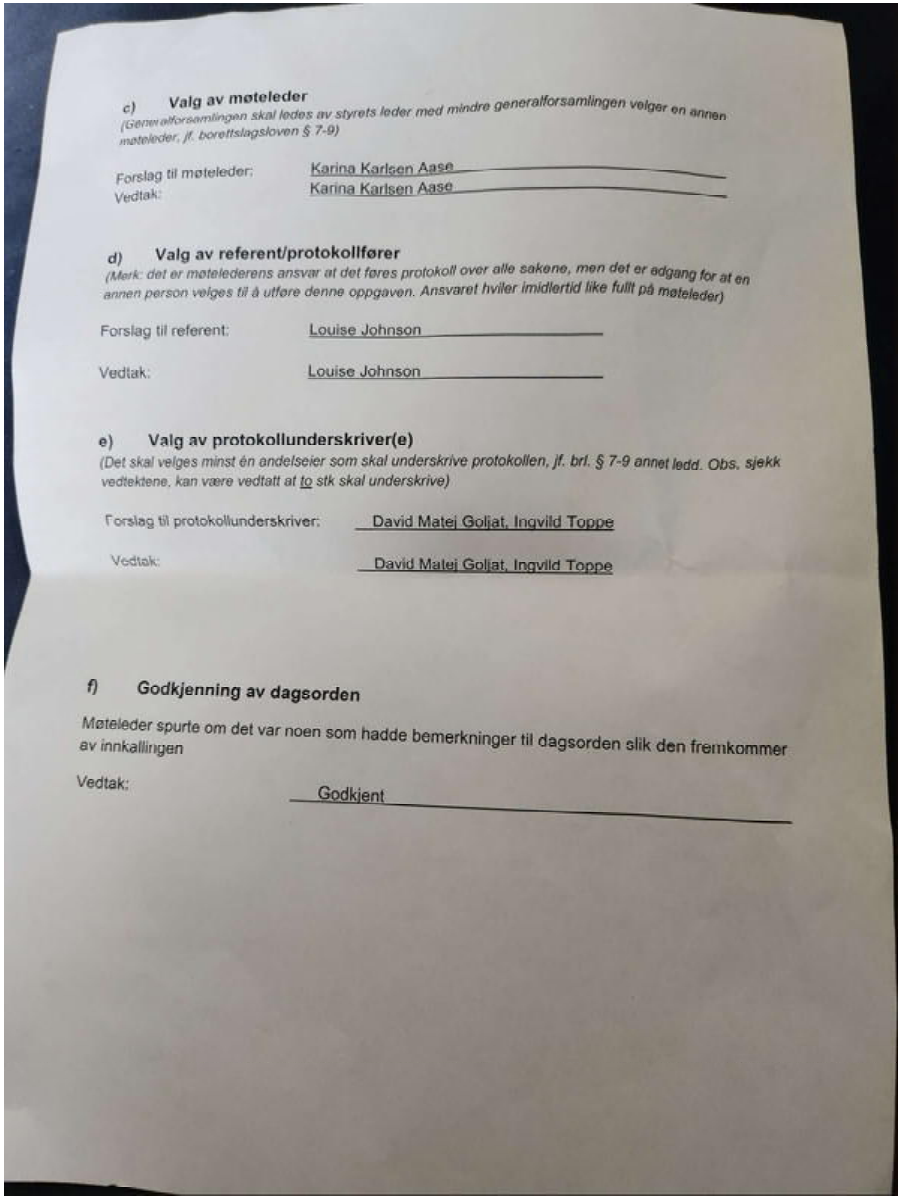
Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 9

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 9



c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Karina Karlsen Aase

Vedtak: Karina Karlsen Aase

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Louise Johnson

Vedtak: Louise Johnson

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs. sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

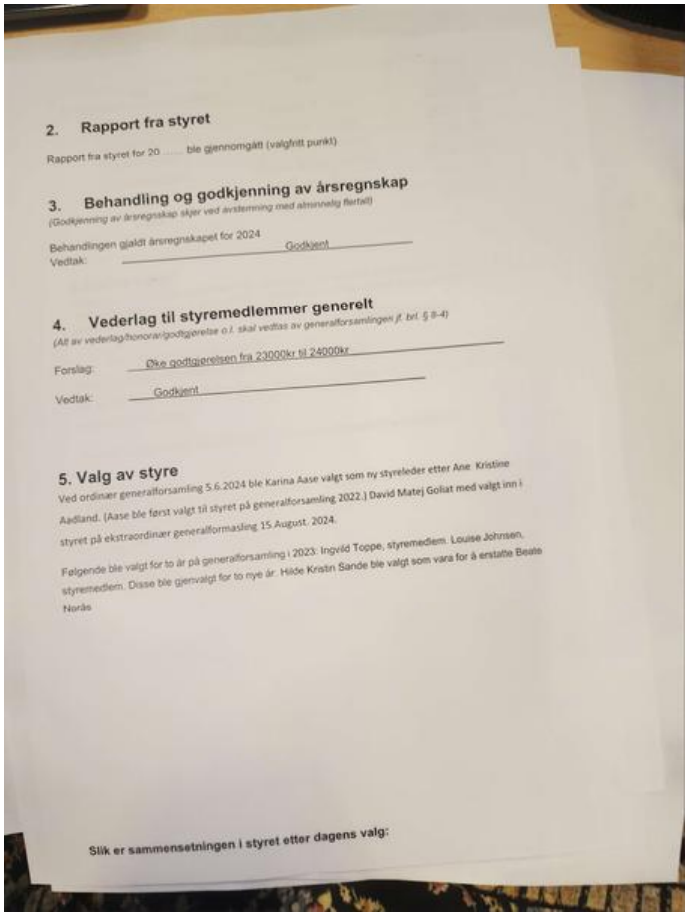
Forslag til protokollunderskriver: David Matej Goljat, Ingvild Toppe

Vedtak: David Matej Goljat, Ingvild Toppe

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent



2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20..... ble gjennomgått (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemming med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(All av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Øke godtgjørelsen fra 23000kr til 24000kr

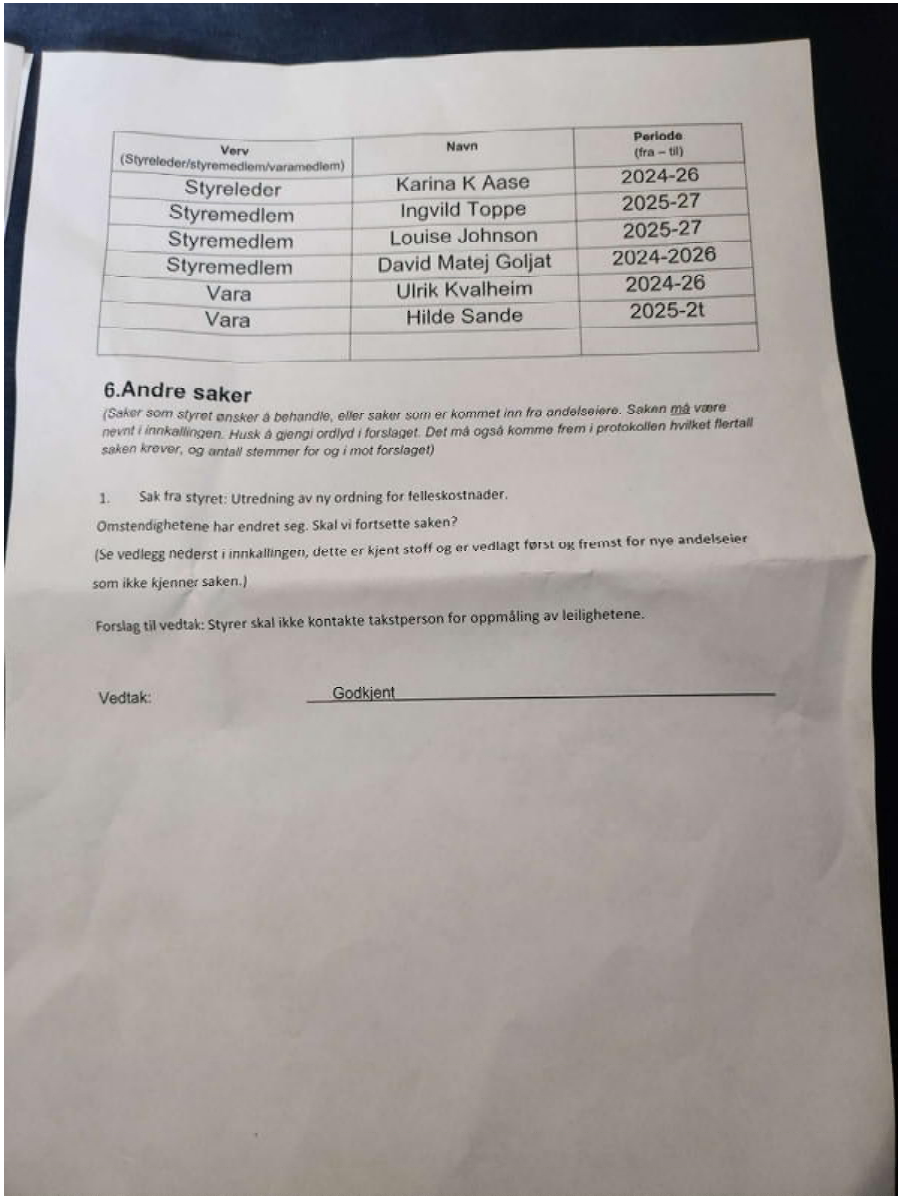
Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

Ved ordinær generalforsamling 5.6.2024 ble Karina Aase valgt som ny styreleder etter Ane Kristine Aadland. (Aase ble først valgt til styret på generalforsamling 2022.) David Matej Goliat med valgt inn i styret på ekstraordinær generalformasling 15 August. 2024.

Følgende ble valgt for to år på generalforsamling i 2023: Ingvild Toppe, styremedlem. Louise Johnsen, styremedlem. Disse ble gjenvalgt for to nye år. Hilde Kristin Sande ble valgt som vara for å erstatte Beate Norås

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:



Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Karina K Aase	2024-26
Styremedlem	Ingvild Toppe	2025-27
Styremedlem	Louise Johnson	2025-27
Styremedlem	David Matej Goljat	2024-2026
Vara	Ulrik Kvalheim	2024-26
Vara	Hilde Sande	2025-2t

6.Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

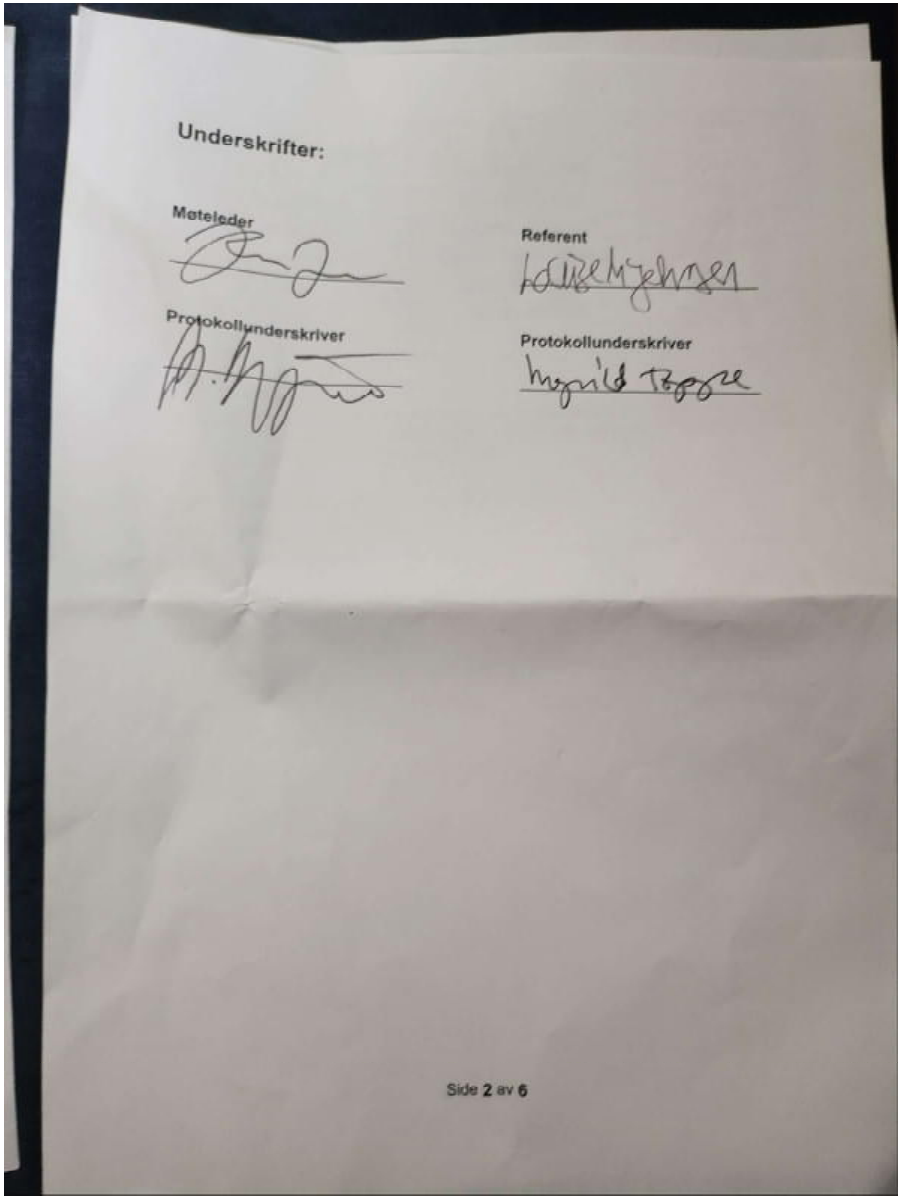
1. Sak fra styret: Utredning av ny ordning for felleskostnader.

Omstendighetene har endret seg. Skal vi fortsette saken?

(Se vedlegg nederst i innkallingen, dette er kjent stoff og er vedlagt først og fremst for nye andelseier som ikke kjenner saken.)

Forslag til vedtak: Styrer skal ikke kontakte takstperson for oppmåling av leilighetene.

Vedtak: Godkjent



Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Opplysninger fra

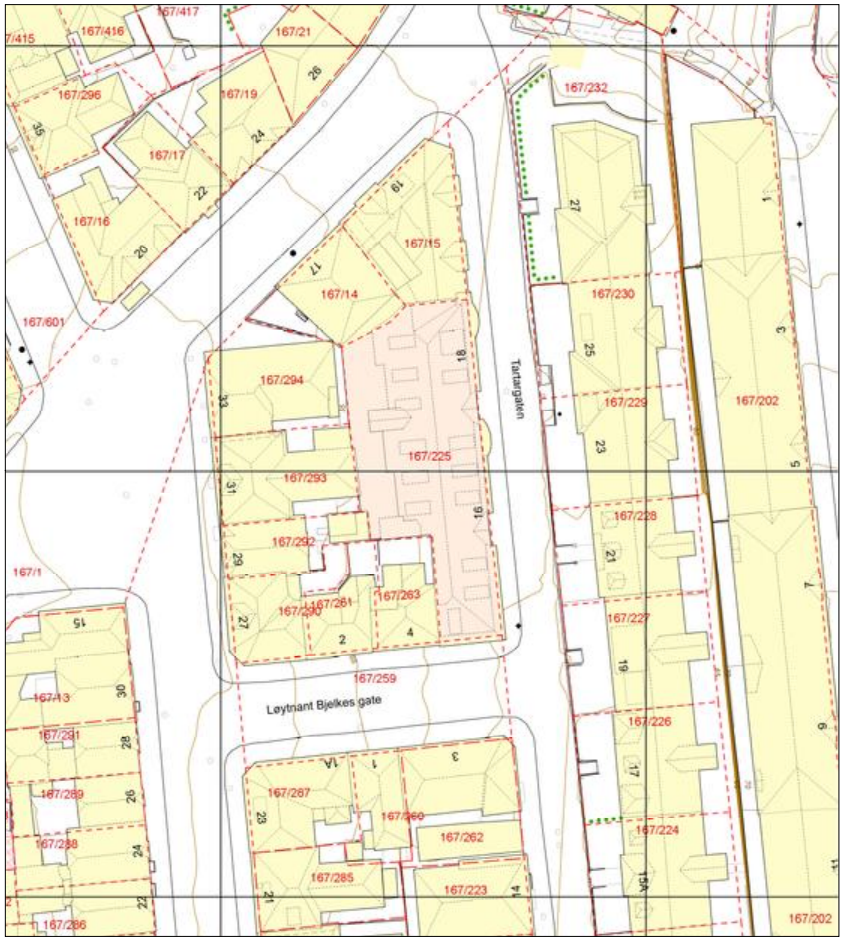
Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/225/0/0
Adresse: Tartargaten 18, 5034 BERGEN m.fl.



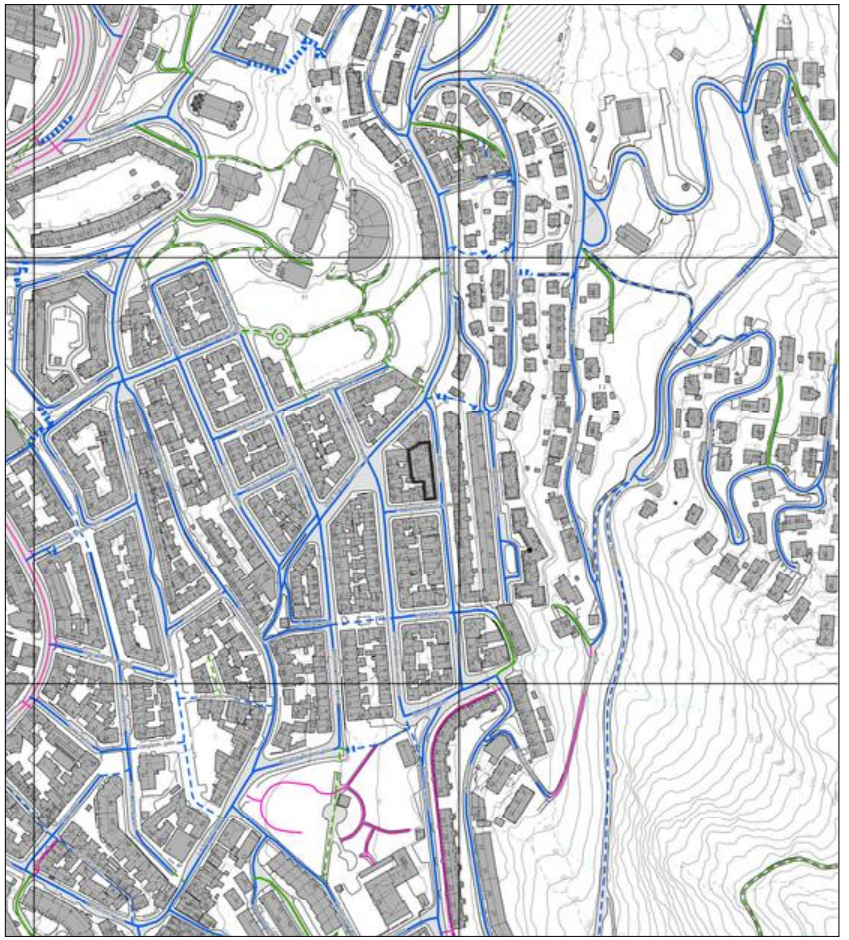
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/225/0/0
Adresse: Tartargaten 18, 5034 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/225/0/0
Utlistet 19. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261201722	Grunneiendom	0	Ja	479,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	202317345	100,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

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 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3780000	30	BERGENHUS. ØVRE SANDVIKSVEIEN 29 A, SMÅMØLLEN 24 RODE 164A, 168D	3	-
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/313	139747968-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	13.11.2023	202311590
167/285	139312007-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	05.10.2023	202311271

Andre opplysninger

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 19. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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

Kommuneplanens arealdel

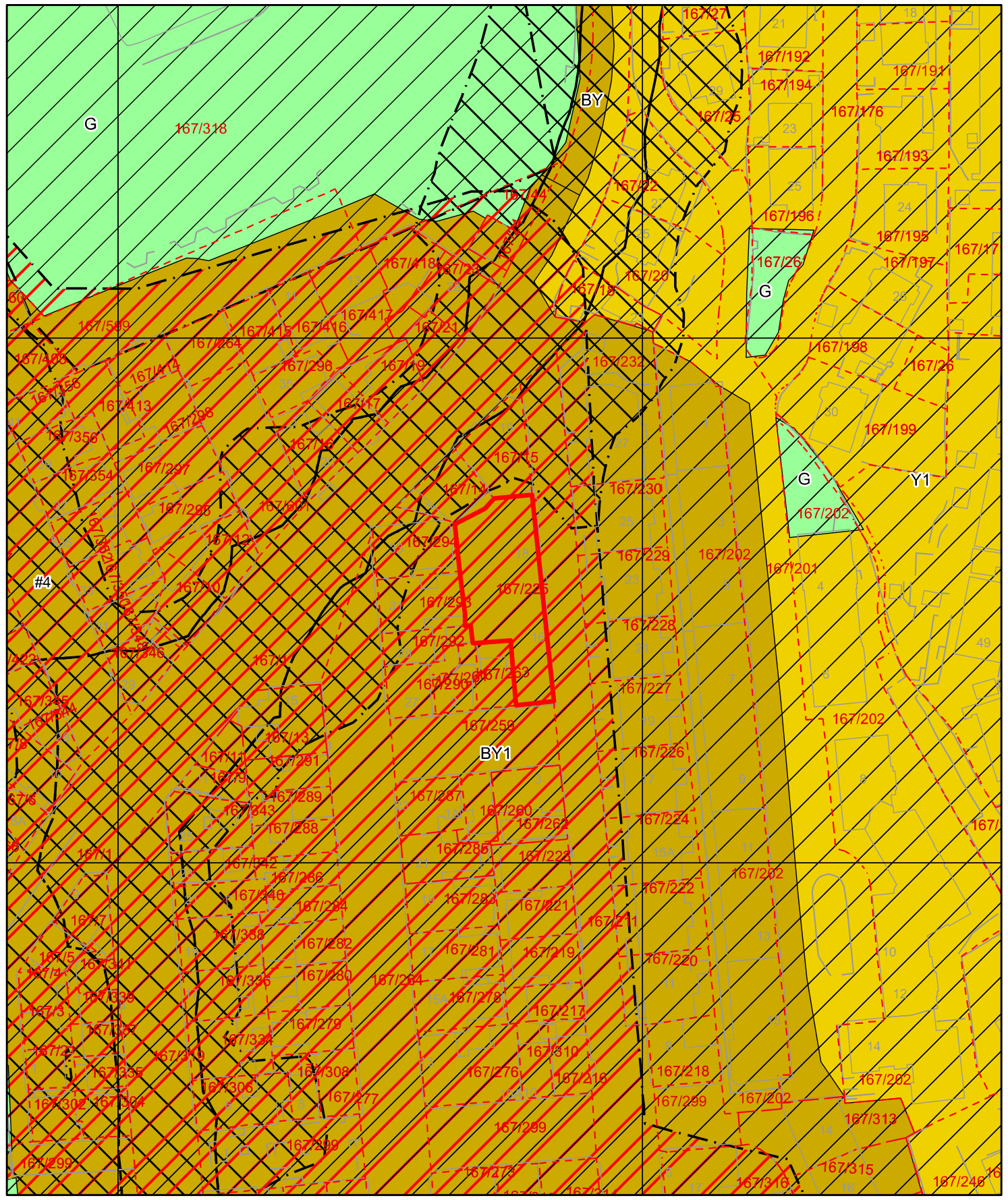
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/225/0/0
Adresse: Tartargaten 18 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

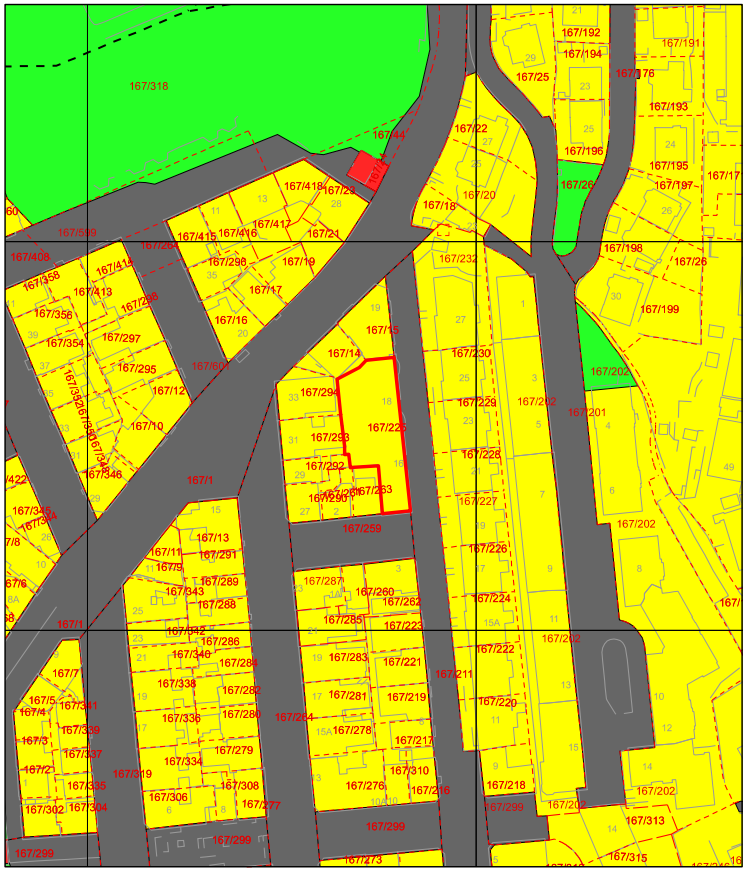
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.02.2025

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/225/0/0
Adresse: Tartargaten 18 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

KDP Arealbruk-PBL1985

- Vegkryss u/bakken fremtidig
- Hovedturveg, nåværende
- Arealformålgrense

- Boligområde (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Friområde (N)
- Vegareal (N)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 19-0050/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tartargaten 18 5034 BERGEN

Betegnelse: Gnr 167, bnr 225 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no