

Bredalsmarken 12



Velkommen til

Bredalsmarken 12



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Bergen sentrum

Urban leilighet med vedovn og treningsrom i laget. Nært buss og studie.
Perfekt inngangsbillett til boligmarkedet!

Prisantydning	2 750 000,-
Fellesgjeld	44 442,-
Omkostninger	18 860,-
Totalpris	2 813 302,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 880,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948
Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bredalsmarken 12! En lekker og romslig studioleilighet med sentrumsnær beliggenhet på Dokken. Perfekt for deg som ønsker å bo med nærhet til både et pulserende byliv, vakre Nygårdsparker og flere studiesteder. Her kan du flytte rett inn og bo godt!

Høydepunkter:

- Romslig sovealkove på 7,1 m²
- El-anlegg oppgradert i 2018
- Koselig vedovn
- Parkettgulv
- Gratis treningsrom for beboerne
- Veldrevet borettslag
- Ingen dok. avg.

Området:

- 13 min gange til sentrum
- Nærhet til Kiwi, bunnpris og søndagsåpen Joker
- Kort vei til busstopp med hyppige avganger
- Nærhet til BI, Studentsenteret og flere UiB-fakulteter
- Koselige kafeer
- Kort vei til Nygårdparken

Innhold:

- Entré, bad, stue, kjøkken og kontor/alkove
- Ekstern bod på 3 m²

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

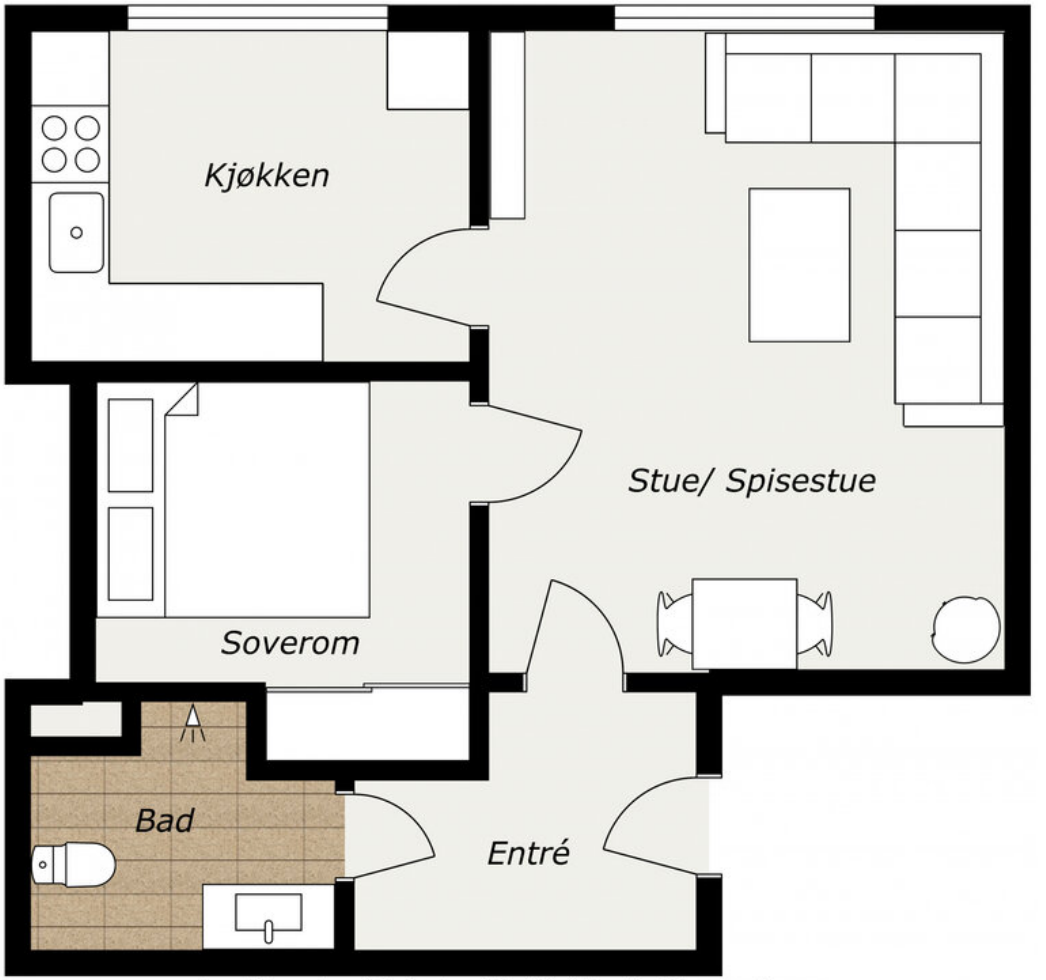
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og kontor/alkove.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

IMOTIV.NO

Bredalsmarken 12



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





























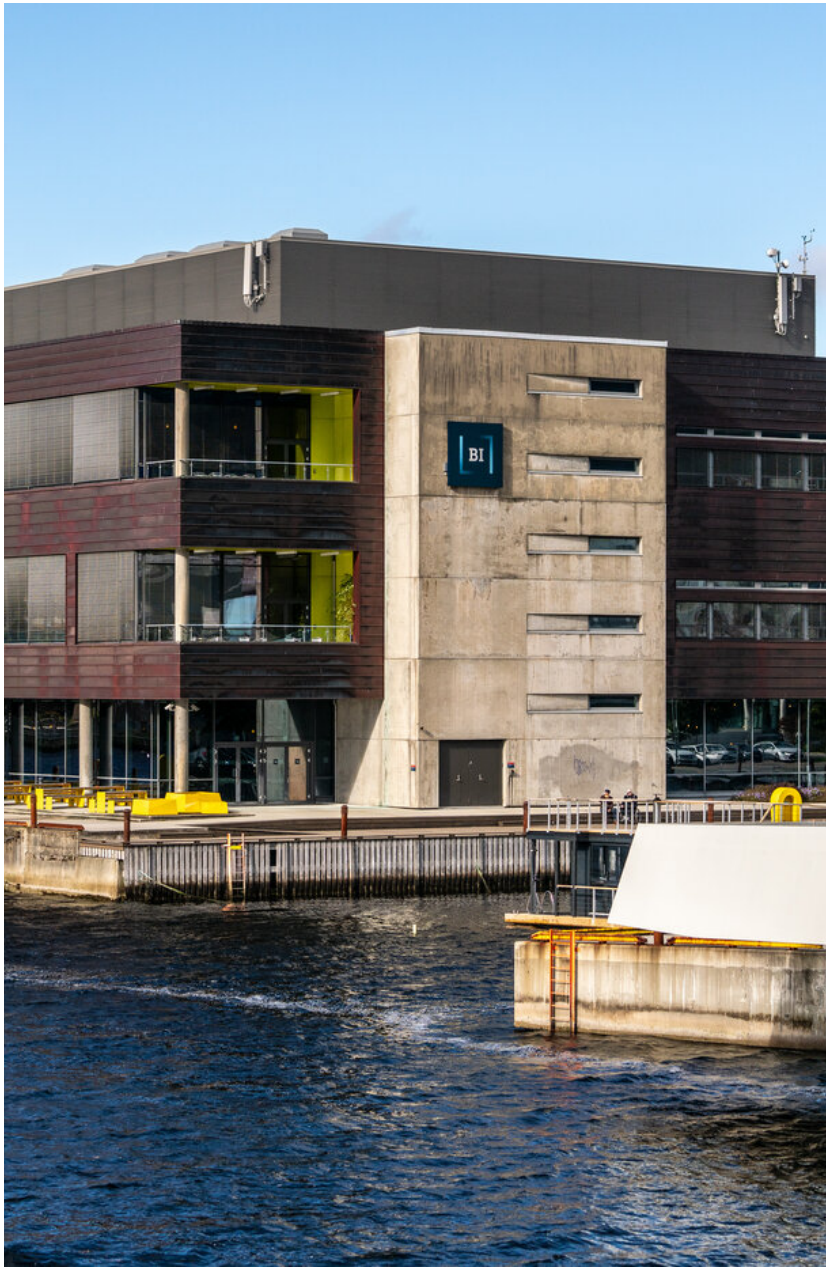







12




BI


Zetlitz gate
2a
NOBEL
BOPEL
KAFÉ & MØBLER



Informasjon

Bredalsmarken 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0081/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 260 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 52 i Dokken Borettslag, org.nr. 953009072

Selgere
Marianne Lyssand
Ramy Gjerde

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
44 442,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 794 442,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 804 002,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 813 302,- (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
1948

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og kontor/alkove.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:
- Entré, bad, stue, kjøkken og kontor/alkove.
- I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder.

Parkering

- Det medfølger ikke parkering.
- Laget har fire garasjeplasser, disse tildeles etter ansiennitet etter mottatt søknad til styret.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Peisfornying i regi av borettslaget. (Arthur Thoresen Murmester).
- Malt murvegg ved peis i stue.
- Skiftet dimbar lysbrytere (gang og stue) og skiftet termostat til badet (Fagelektrikeren).

2022:
- Malt stue og kjøkken
- Malt alle dører innvendige dører + innsiden av ytterdør.
- Byttet dørhåndtak på alle innvendige dører.

2018:
- Innstallert nytt sikringsskap med automatsikringer (Årseth Elektro).
- Trukket nye ledninger til stue, soverom (innredet rom) og kjøkken (Årseth Elektro).
- Skiftet en dimbar lysbryter (stue/innredet rom) (Årseth Elektro).
- Pusset opp gangen selv: Nye gipsvegger, lister og nytt laminatgulv.
- Malt soverom/innredet rom

2015:
- Ventilasjonssystem oppgradert (GK).

2010: (tidligere eier)
- Grunnet vannlekkasje ble følgende gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap:
Nye gulv lagt i alle rom utenom badet. Ny isolasjon og veggplater på flere vegger.
- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA.

2003-2006: (tidligere eier)
- Antatt at badet ble pusset opp av tidligere eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det er antatt at tidligere eier pusset opp badet selv i perioden 2003-2006. Dette er opplyst om i tidligere salgsoppgave.
- Utført av ufaglært.

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?
- Arthur Thoresen gjennomførte Pipefornyelse utført i 2024 (i regi av borettslaget, oppgradering av ventilasjonssystemet utført i 2015 (i regi av borettslaget som ble utført av GK)

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Fagelektrikeren, byttet to dimbar lysbryter (i gang og stue) og byttet termostat til bad, 2024. Årseth Elektro, installasjon av nytt sikringsskap med automatsikringer, 2018. Årseth Elektro, trukket nye ledninger til
stue, innredet rom og kjøkken og byttet en dimbar lysbryter til innredet rom, 2018.
- Utført av faglært.
- Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Har vært problemer med pipe/ildsted tidligere, men det har blitt gjennomført pipefornyelse av Arthur Thoresen Murmester i 2024 i regi av borettslaget.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ved bruk av hårføner på badet kan en sikring gå, om en ikke slår av varmtvannet. Det er en bryter for varmtvann i gangen ved siden av lysbryter og termostat til bad.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Utsug fra komfyr fungerer ikke optimalt. Borettslaget skal på sikt vurdere om ventilasjonsanlegget skal bygges om eller skiftes ut med en desentralisert løsning.

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?
- Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2018 Salgsoppgave og verdi- og lånetakst fra 2014.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Borettslaget planlegger rehabilitering av rør i borettslaget og i forbindelse med dette kan det bli vurdert at alle bad i borettslaget også vil bli rehabilitert. Dette er i planleggingsstadiet per nå.

For øvrig se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Koe Konsulting AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

- Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
- Bygningen har yttervegger av mur konstruksjoner.
- Utvendig fasade er pusset og malt
- Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.
- Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer grunnet yttervindu ved stue tar i karm og er tregt å åpne/lukke.
- Overflater bad vegger og himling grunnet slitasje i tak samt slitte flisefuger. Døren har skjevheter og klemmer ikke inn mot karm.
- Overflater bad gulv grunnet avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, lokalt svak fall i dusjsone og slitte flisefuger.
- Overflater og innredning på kjøkken grunnet opplegg for vaskemaskin er plassert i rom uten sluk, det må da være vannsensor og det er ikke etablert.
- Avtrekk kjøkken grunnet motor er ikke tilkoblet, kun avtrekk via felles kanal.
- Vannledninger grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Varmtvannstank grunnet alder.
- Elektrisk anlegg grunnet arbeid før dagens eier er ikke kjent, alder. Kurs til bereder ryker ved bruk av hårføner.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet slukløsning på gulv er av eldre type med ukjent tettesjitk, det er synlig filtduk enkelte steder i sluket, ellers bærer sluket preg av alder. Alder på tettesjikt er på slutten av forventet levetid.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken som medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinoppheng, gardinstenger og gardiner i stuen medfølger ikke.
- Gardiner på soverom/innredet rom medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende årlig strømforbruk:

- 2023: 9329 kWh
- 2024: 9387 kWh

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 880,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag felles lån, felles driftskostnader og vedlikehold.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 793 179,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 172 716,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Dokken borettslag består av 85 boenheter. Det er fellesrom, felles vaskeri og treningsrom som kan benyttes av beboerne.

Borettslaget har en egen hjemmeside: dokkenbl.no for ytterligere informasjon om laget.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Denne er utlyst i forkant av salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 44 442,-pr. 19.03.2025

Borettslaget har en total fellesgjeld per 19.03.2025 på kr. 6 453 429,00 med følgende vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13562096
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 1 784,06
Total saldo lån: 259 061,00
Innfrielsesdato: 30.06.2025

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34117458727
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank Eiendomsfinansiering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,52%
Andel av saldo: 0,00
Total saldo lån: 0,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34118647353
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,72%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 42 658,22
Total saldo lån: 6 194 368,00
Innfrielsesdato: 31.12.2063

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Laget er ikke med i sikringsfond.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 551 592,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlagte vedtekter for borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter enhver tid å følge borettslagets gjeldene vedtekter og regler.

Dyrehold

Laget er positiv til dyrehold, så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Det må sendes søknad til styret i forkant av anskaffelse/innflytting, slik at styret har oversikt over hvilke og hvor mange dyr som bor i borettslaget til enhver tid.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8026441

Tomt

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

Velkommen til et attraktivt nabolag nær sentrumskjernen! Bredalsmarken ligger på Dokken, mellom Møhlenpris og sentrum. Fra utgangsdøren er det ca. 13 minutter å gå til sentrumskjernen, hvor man finner alt av restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud.

I tillegg til den sentrale beliggenheten finnes det flotte grøntområder like ved. Innenfor få minutter ligger både Nygårdsparken og Botanisk hage. På en varm sommerdag tar det ca. 12 minutter å rusle bort til den lokale sandstranden ved BI Marineholmen.

For de spreke finnes det et eldorado av muligheter. «Fjellgeiten» kan løpe i begge retninger, Løvstakken mot sør eller Fløyen mot nord. En populær løperunde i nabolaget er rundt Store Lungegårdsvannet, over til bryggen i Damsgårdssundet for så å løpe over Småpudden hjem igjen. Det er lett å være aktiv når mulighetene ligger til rette.

Det er få minutters gange til Studentsenteret hvor man blant annet finner treningssenter og svømmehall. Innenfor kort gangavstand har man de fleste store utdanningsinstitusjonene i Bergen som UiBs fakulteter og BI på Marineholmen. Bybanen frakter deg enkelt til HVL. For de som går på NHH kan man ta bussen direkte fra busstoppet rett ved leiligheten.

Nærmeste bussholdeplass ligger bare ca. 160m fra leiligheten og har rikelig med avganger i de aller fleste retninger.

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Den sentrale beliggenheten, med nærhet til alt - også de veldig gode bussforbindelsene. Har trivdes veldig godt i leiligheten og synes den har en veldig god planløsning. Vil savne nærhet til sentrum og Nygårdsparken - sistnevnte spesielt om sommeren.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Det er mange, men for å nevne noen: Nygårdsparken, Marineholmen, Løvstakken og Nordnes.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Mange hyggelige naboer, som er en blanding av studenter, unge voksne, etablerte og småbarnsfamilier. Både vi og flere andre i borettslaget har hunder. Vi har opplevd nabolaget som trygt og som et fint sted å bo, som er grunnen til at vi har blitt boende her så lenge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- 5 etasjes mur- og betongbygning, datert 07.12.1949.
- Forandring av butikklokaler i underetasje, datert 31.01.1966.
- Nye vinduer, datert 20.09.1979.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for installering teknisk rom/anlegg, datert 28.02.2006.

Det foreligger attest for oppførelse av garasjer for 4 biler, datert 22.11.1948.

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

Vei, vann og avløp

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
- Eiendommen har adkomst via kommunal vei og fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Bergenhus. Jekteviken Dokken, lekeplass ikrafttrådt 13.03.1954 regulert til regulert til bebyggelse oppført etter tidligere.

Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 70100000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 bnr 364 mfl., HF-fakultetet
Saksnr: 202220612

Hensikten med planforslaget er å etablere et nytt bygg for samlokalisering av det humanistiske fakultet ved Universitetet i Bergen. Det er også regulert endringer i eksisterende bygningsmasse ved Sydneshaugen skole og HF-bygget, herunder endring av romprogram og ombygging. Planområdet ligger i bakkant av boligen. Planen vil føre til redusert parkeringskapasitet i området og for beboere. Det vil også kunne føre til byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

Planid: 71350000
Plannavn: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 3 fml., Dokken, nybygg havforskningsinstituttet og fiskeridirektoratet
Saksnr: 202311228
Forslag til planprogram er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Statsbygg, og er knyttet til arbeidet med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for nybygg for Havforskningsinstituttet (HI) og Fiskeridirektoratet (Fdir) (heretter HI/Fdir). Mulig bruk av Havnelageret som ny lokalitet for akvariet/Verdenshavsenter O skal også utredes. Det vil også kunne føre til byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Historisk sentrum 100%
Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%
Gul støy: Vei støy - gul sone 48%
Rød støy: Vei støy - rød sone 52%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder 94,6% og fotgjengerstrøk 5,4%

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 71460000
Plannavn: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør
Saksnr: 202312694
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for framtidig transformasjon og byutvikling av dagens havneområde på Dokken, Frileneskaien og Møhlenpriskaien. I området skal det blant annet planlegges for bolig, skole, barnehager, arbeidsplasser, offentlige byrom/offentlige og private uteoppholdsareal med mer. Planforslaget må også sikre areal for bybane (kollektivformål), slik at denne kan detaljreguleres i en annen prosess. Det må forventes nybygg, byggestøy og byggearbeid i fremtiden. Planen er fortsatt under planlegging.

For ordensskyld opplyses det også om at området er i stor endring og det er planlagt stor ombygging av dokken i årene fremover. Det må derfor forventes bygging i området fremover.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/260:
16.11.1948 - Dokumentnr: 10334 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,491
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

27.07.1999 - Dokumentnr: 19370 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Hølleland Svein Morten
Født: 15/08-1970
LEIEAVTALE
Fra dato 01/01/1999
Leie 1.500 pr. mnd
2 mnd. gjensidig oppsigelse
Leie av butikklokale
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: MONTASJESERVICE Svein M Hølleland
(foretaksnr. 968 791 486)
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1999 - Dokumentnr: 19370 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Førsterett for Svein M Hølleland f. 15.08.70 til å
forhandle om evt. ledige lokaler i eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1948 - Dokumentnr: 10334 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1948 - Dokumentnr: 10334 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,491
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.10.1949 - Dokumentnr: 9338 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:164 Bnr:259

18.11.1969 - Dokumentnr: 8939 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELT NORDRE MØHLENPRISVEI 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1593663 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:260

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Laget er ferdig med rehabilitering av rør i grunnen, dette arbeidet ble finansiert av oppsparte midler. De vurderer også rehabilitering av rør i resten av borettslaget, i forbindelse med dette kan det bli vurdert at alle bad i borettslaget også vil bli rehabilitert. Dette bør tas med i vurderingen hvis andelseiere planlegger å pusse opp sine bad, men det er ikke tatt noen avgjørelser enda, dette er kun på planleggingsstadiet og det er usikkert når dette vil bli gjennomført. Det ble i 2024 startet med forarbeider til rehabilitering og forsøker å finne et tilbud. Dette arbeidet forventes å bli finansiert ved låneopptak. Dette vil føre til økte felleskostnader og fellesgjeld, hvor mye er usikkert. Styreleder opplyser om at de håper at de bare trenger å ta avløpsrør og forene rundt, men understreker at dette ennå ikke er avklart. Per i dag har de mottatt to tilbud, men det er for tidlig å si noe sikkert.

Styreleder informerer om at borettslaget på sikt ønsker å kun inkludere internett, og ikke TV, i felleskostnadene. På grunn av gjeldende bindingstid vil dette imidlertid ikke være aktuelt før om noen år.

Det opplyses om at det i dag er noen utfordringer med ventilasjonssystemet. Styreleder opplyser om at utsug fra komfyren ikke fungerer optimalt, noe som kan medføre at kjøkkenet blir litt røykfylt dersom vinduet ikke er åpnet under matlaging. På sikt må borettslaget vurdere om hele anlegget skal bygges om eller skiftes ut med en desentralisert løsning. Dette planlegges å gjennomføres etter at rørprosjektet er ferdig.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 950,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Max. 2) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 870,-

Samlet skal selger betale kr. 126 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2025

Ansvarlig megler

Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99424120

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bredalsmarken 12

Bredalsmarken 12

Nabolaget Dokken - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	**11 min** 0.7 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	**22 min** 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	**21 min** 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	**6 min** 3.4 km
Bergen Private Gymnas	**16 min**
Metis privatistskole 410 elever	**16 min** 1.1 km

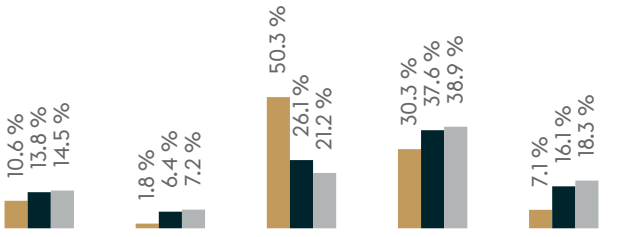
Offentlig transport

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	**13 min** 0.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**17 min** 1.2 km
Bergen Flesland	**16 min**

Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	**7 min** 0.4 km
Sammen Jekteviken barnehage (0... 95 barn	**8 min** 0.5 km
Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	**11 min** 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Studentsenterets idrettshall	4 min
Møhlenpris idrettsplass	10 min
Sammen Vektertorget	8 min
MOVA Nøstet	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 260
Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1391 **Referansenummer:** XX3647

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av mur konstruksjoner.
Utvendig fasade er pusset og malt

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
Andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1948.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 3,6 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte takplater.

Bad, 3,1 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Toalett, dusjnisje og baderomsinnredning med servant.

Kontor/alkove, 7,1 kvm.
Parkett på gulv, vegger har malt strie og malte himlningsplater i taket.

Stue, 18,9 kvm.
Parkett på gulv, vegger har panel, malte tapet og munkepuss.

Kjøkken, 7,5 kvm.
Fliser på gulv, vegger har malt strie og panel, tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.
-Varmekabler på bad.
-Vedovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.
60 liters varmtvannstank plassert på bad.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

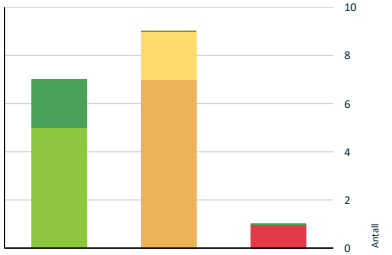
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

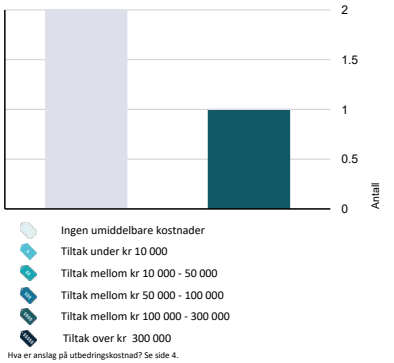
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1948

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Ytre vindu av 1-lags glass med 2-lags isolerglass i tre karmer på innsiden, utvendige aluminiums profiler, dato ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Yttervindu ved stue tar i karm og er tregt å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu bør justeres for bedre vandring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).
Dør er av eldre type, normal funksjon i henhold til alder.

INNVENDIG

Overflater

Entré, 3,6 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte takplater.

Kontor/alkove, 7,1 kvm.
Parkett på gulv, vegger har malt strie og malte himlningsplater i taket.

Stue, 18,9 kvm.
Parkett på gulv, vegger har panel, malte tapet og munkepuss.

Overflater er dels av eldre standard og fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 3,1 kvm.

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Toalett, dusjnisje og baderomsinnredning med servant.

Badet ble i følge tidligere salgsoppgave antatt pusset opp i ca 2003-06.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet er av eldre type med slitasje. Det fungerer slik det er i dag.
Med bakgrunn i alder og registrerte avvik må renovering påregnes på nær sikt.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende ble registert:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har slitasje i tak, samt slitte flisefuger.
Døren har skjevheter og klemmer ikke inn mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Sluk ved dusj.
Relativt flatt gulv, vann renner mot sluk, lokale vannansamlinger kan forekomme.

Sluk i rommet.
- 2 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 2 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 2mm
Lokalt svakt fall i dusjsone.
Flisefuger er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i dusjsone, videreført til sluk av støpejern på selve badet.

Tilstandsrapport

Det er synlig mansjett under klemring ved dusjsone, sluk av støpejern er av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukløsning på gulv er av eldre type med ukjent tettesjitk, det er synlig filtduk enkelte steder i sluket, ellers bærer sluket preg av alder.
Alder på tettesjitk er på slutten av forventet levetid.
Det er registrert ved gjennomføringer av rør til bereder at det ikke er etablert membran rundt rørføringer, det er ikke kjent hvordan dette er løst lengre ned i konstruksjonen.

Med bakgrunn i tegn til mangelfull membran ved rørgjennomføringer, samt eldre sluk med ukjent tettesjikt vurderes tettesjukt og membran til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes renovering av bad for å fjerne avvik.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble registert fukt ved våtsone, TG3 setts primært på grunn av utett løsning ved gjennomføring av rør ved bereder.

Utbedring av tettesjikt medfører full renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.
Vekt% målt til under 6 %, noe som anses som tørt.
Ingen tegn til synlig fuktskjolder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken, 7,5 kvm.

Fliser på gulv, vegger har malt strie og panel, tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin er plassert i rom uten sluk, det må da være vannsensor, det er ikke etablert. Med bakgrunn i eldre rørføringer kan plutselige avvik oppstå.

Kjøkkenet har ellers noe slitasje på overflater.

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere vannsensor på kjøkkenet.
Ellers fungerer kjøkkenet med dagens tilstand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via avtrekkskanal i bygget. Motor er ikke tilkoblet på grunn av retningslinjer i borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Motor er ikke tilkoblet, kun avtrekk via felles kanal. Begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke tillatt med andre løsninger i borettslaget. Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert ved inntak på kjøkken.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Det er sentralt ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.

Tilstandsrapport

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 2 Varmtvannstank

60 liters varmtvannstank plassert på bad.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eier informerer om at strømmen går ved bruk av hårføner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bereder er av eldre type, tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
Elektrisk tilkobling/kurs bør kontrollers/skiftes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
15 ampere 1 stk.
10 ampere 5 stk.

Nye brytere ved entre og i stue og termostat på badet ble skiftet i 2024, arbeidet ble da utført av fagelektrikkeren.
Årseth elektro utførte i 2018 arbeid på det elektriske anlegget, det ble da trekt diverse nye kurser og lagt opp automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det ble lagt opp til automatsikringer i 2018, samt nye kurser.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeid som er utført i regi av dagens eier er utført av godkjent elektriker. Før dette er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført i regi av dagens eier, arbeid som er utført før dette er ikke kjent.

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

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Kurs til bereder ryker ved bruk av hårføner.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i at kurser kan gå, og alder på det elektriske anlegget, så anbefales det å utføre en utvidet el kontroll, oppgradering av enkelte kurser kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

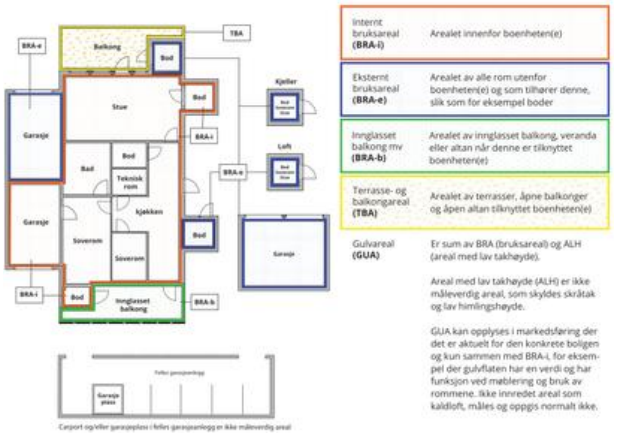
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43	3		46	
Fellesareal		2		2	
SUM	**43**	**5**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Kontor/alkove, Stue, Kjøkken	Bod	
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 3,6 kvm.
-Bad, 3,1 kvm.
-Kontor/alkove, 7,1 kvm.
-Stue, 18,9 kvm.
-Kjøkken, 7,5 kvm.

EKSTERNE ROM
1.etasje.
-Bod: 3 kvm

Kjeller.
- Bod: 2 kvm.
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse elektrisk arbeid i 2024, se punkt elektro.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	43	0

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	260	0	0	1617.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bredalsmarken 12

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Dokken Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Marianne Lyssand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1948

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 260
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XX3647

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjerde, Ramy	9578-5999-4-2783865	2025-02-25 23:27:15
Lyssand, Marianne	9578-5993-4-1626982	2025-02-25 23:24:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bredalsmarken 12, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Marianne Lyssand, Ramy Gjerde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8026441
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Det er antatt at tidligere eier pusset opp badet selv i perioden 2003-2006. Dette er opplyst om i tidligere salgsoppgave.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arthur Thoresen Murmester, pipefornyelse utført i 2024 (i regi av borettslaget) GK, oppgradering av ventilasjonssystemet utført i 2015 (i regi av borettslaget)

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?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagelektrikeren, byttet to dimbare lysbrytere (i gang og stue) og byttet termostat til bad, 2024. Årseth Elektro, installasjon av nytt sikringsskap med automatsikringer, 2018. Årseth Elektro, trukket nye ledninger til stue, innredet rom og kjøkken og byttet en dimbar lysbryter til innredet rom, 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært problemer med pipe/ildsted tidligere, men det har blitt gjennomført pipefornyelse av Arthur Thoresen Murmester i 2024 i regi av borettslaget.

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?

Ja

Beskriv: Ved bruk av hårføner på badet kan en sikring gå, om en ikke slår av varmtvannet. Det er en bryter for varmtvann i gangen ved siden av lysbryter og termostat til bad.

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.

Nei

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

Ja

Beskriv: Utsug fra komfyr fungerer ikke optimalt. Borettslaget skal på sikt vurdere om ventilasjonsanlegget skal bygges om eller skiftes ut med en desentralisert løsning.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2018 Salgsoppgave og verdi- og lånetakst fra 2014

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget planlegger rehabilitering av rør i borettslaget og i forbindelse med dette kan det bli vurdert at alle bad i borettslaget også vil bli rehabilitert. Dette er i planleggingsstadiet per nå.

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: 19-0081/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lyssand, Marianne	**2025-02-25**	**Gjerde, Ramy**	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Lyssand, Marianne

Identifikasjon

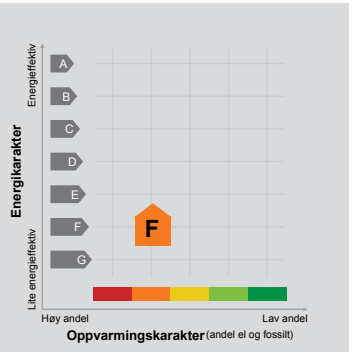
bankID Gjerde, Ramy

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bredalsmarken 12
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	260
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139276183
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84647
Dato	25.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 505 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 505 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Opplysninger fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Dokken borettslag org. nr. 953 009 072 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den	27. april 1961
Endret på generalforsamling den	19. april 1988
	15. november 2005 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)
	29. april 2010
	8. juni 2021

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. 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 borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, 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 andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt 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.
Andelseier skal påse at det i leiligheten finnes brann-/røykvarsle, og jevnlig kontrollere at varselutstyret fungerer. Slukningsutstyret må være lett tilgjengelig.

(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. Uten foregående kontakt med styret må andelseier ikke sette i gang utskifting av sluk og tilhørende avløpsrør. Dette på grunn av spesielle bygningmessige forhold.
Som utgangspunkt er modernisering/oppussing andelseiers ansvar. Se for øvrig pkt. 5-2 (3).

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Brannslukningsapparat anskaffes og vedlikeholdes av borettslaget og skal intervallmessig kontrolleres og inspiseres i henhold til utstyrets spesifikasjoner.

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

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomité med 3 medlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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 signeres av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

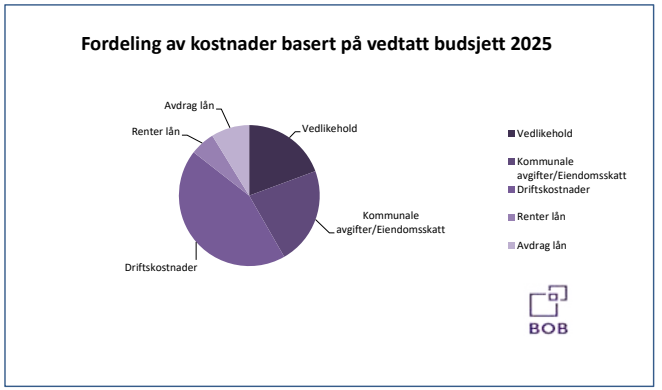
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Boligselskapets navn	2	DOKKEN BORETTSLAG (0002)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 228 000	19 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 420 000	22 %
Driftskostnader	2 780 000	43 %
Renter lån	360 000	6 %
Avdrag lån	559 000	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	52 400	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	6 399 400	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024 I DOKKEN BORETTSLAG

Dato: 6. juni 2024
Kl.: 18.00
Sted: Fellesrom i kjelleren i Bredalsmarken 10-16

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Vederlag til styret
5. Valg av styre
6. Andre/Innkomne saker
   - 6.1. Utskifting av vinduer mot Dokkeveien
   - 6.2. Etterisolering vegger og tak ved fremtidig vedlikehold/utskifting
   - 6.3. Vaktmesterordning
   - 6.4. Ventilasjon

Vel møtt!

Bergen, 27.05.2024

Styret i Dokken Borettslag

Generalforsamling 2024, Dokken borettslag
Lever dette skjemaet ved inngangen

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

2. RAPPORT FRA STYRET I DOKKEN BORETTSLAG 2023–2024

Styrets sammensetning

Styreleder: Bjarte Jahnsen
Styremedlemmer: Bjarte Baade Sandal, Matias Birkeland, Ronja Bell Breisnes, Åshild Andersson Øyre
Varamedlemmer: Anders Tronstad, Astrid Kvam Sorgendal

Styret har i denne perioden holdt 15 møter. Styret har også hatt møter med BOB angående den pågående utbedringen av pipene og det kommende rørrehabiliteringsprosjektet.

Behandlede saker

Styret har behandlet saker om bruksoverlating, fremleie, dyrehold, naboklager, skadesaker og vedlikehold av bygningsmasse.

Særlig i høst var det en del skadesaker. Dette har avtatt over nyttår, og styret håper nå å ha oversikt på området.

Vedlikeholdsarbeider/utbedringer som har vært utført i perioden

Det største prosjektet i perioden har vært utbedring av pipene, ved Murmester Arthur J. Thorsen AS. For å finansiere prosjektet er det tatt opp lån i Fana sparebank på 3 500 000,-. Styret fikk fullmakt til igangsetting ved vedtak i sak 6.4 på generalforsamlingen i 2022. Arbeidet pågår fremdeles, og er ventet ferdigstilt i slutten av mai.

Vi har per i dag utfordringer med at ventilasjonsanlegget ikke fungerer slik det skal. GK utførte service på anlegget i april i år, og det er registrert avvik i de fleste oppganger. Alle oppganger er vurdert til tilstandsgrad 2, som er definert slik: “Systemet er meget slitt, har betydelig skade eller kraftig nedsatt funksjon i forhold til referansenivået”.

På sikt må borettslaget må vurdere om hele anlegget skal bygges om, eller skiftes ut med en desentralisert løsning.

Prosjekt og vedlikeholdsarbeider som er planlagt for neste år

Det er planlagt et større rørrehabiliteringsprosjekt. Styret samarbeider med BOB om dette, og det vil komme mer informasjon om prosjektet senere.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad i borettslaget søndag 5. mai 2024. Under dugnaden ble det ryddet og/eller vasket bakaltaner, trimrom, vaskeri, sykkelboder, bossrom bodganger og loftsganger. Hagemøbler ble tatt ut, og det ble utført rydding, luking og rensing av utearealer og i hagen.

Deltagere på dugnaden får utbetalt 150,- per arbeidet time.

Økonomi: økning i fellesutgifter

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 36,5 % fra 1. januar 2024.

Kabel-tv og internett er iht. avtale med Telenor regulert med 39,- fra og med 1. april 2024. Bindingstid på denne avtalen går ut i 2027

I den krevende økonomiske situasjonen som har oppstått, har styret etter vedtektene og borettslagsloven en selvstendig plikt til å styre forsvarlig økonomisk. Her må felleskostnadene opp med 30% for å unngå underskudd, hvilket naturligvis er helt uaktuelt for styret og lite fremtidsrettet. De 6,5 ekstra prosentpoengene går til å bygge opp egenkapital i forkant av den rehabiliteringsprosessen som borettslaget må gjennom. En rehabiliteringspprosess som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2022, med fornyet oppslutning i 2023. Renoveringsplanene har vært arbeidet med i flere år, av hensyn til å finne den mest kostnadseffektive fremgangsmåten.

Styret arbeider kontinuerlig med å få ned kostnadene, både hva gjelder faste kostnader og renoveringsprosjekter.

Årsoppgjørsrapport

Dokken Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Dokken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 773 394	4 525 560	4 831 400	6 314 400
Andre inntekter	3	46 389	44 557	34 000	44 000
Sum inntekter		**4 819 783**	**4 570 117**	**4 865 400**	**6 358 400**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	381 987	377 209	399 000	399 000
Dugnad		0	9 150	33 000	33 000
Styrehonorar	5	202 103	206 888	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		84 595	85 480	82 000	82 000
Avskrivninger	6	23 824	22 449	24 000	22 000
Felles strøm og varme		328 013	250 158	260 000	243 000
Festeavgift/tomteleie		39 774	39 774	40 000	40 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 227 842	1 147 981	1 236 000	1 281 000
Andre driftskostnader	7	773 457	693 701	745 000	820 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	28 477	34 241	37 000	27 000
Vedlikehold	9	440 363	470 259	1 228 000	1 228 000
Rehabilitering	10	14 400	0	0	0
Forretningsførsel		210 703	171 467	180 000	191 000
Revisjonshonorar		14 625	14 500	14 500	16 000
Andre konsulenthonorarer		68 850	13 668	177 000	177 000
Kontingent		25 500	25 500	26 000	26 000
Forsikring		305 642	280 246	306 000	342 000
Sum driftskostnader		**4 170 156**	**3 842 670**	**4 987 500**	**5 127 000**
Driftsresultat		**649 627**	**727 447**	**-122 100**	**1 231 400**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		53 900	16 299	0	0
Andre renteinntekter		0	154	0	0
Andre finansinntekter		4 001	4 000	0	0
Sum finansinntekter		**57 901**	**20 454**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		155 935	92 675	165 000	180 000
Sum finanskostnader		**155 935**	**92 675**	**165 000**	**180 000**
Resultat av finansposter		**-98 035**	**-72 222**	**-165 000**	**-180 000**
Resultat		**551 592**	**655 225**	**-287 100**	**1 051 400**
Til/fra udekket tap		551 592	655 225	0	0
Sum disponeringer		551 592	655 225	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Dokken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	8 192 122	8 192 122
Andre driftsmidler	6	40 813	64 637
Sum varige driftsmidler		**8 232 935**	**8 256 759**
Sum anleggsmidler		**8 232 935**	**8 256 759**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		534 124	475 604
Andre fordringer		47 453	47 906
Sum fordringer		**581 577**	**523 511**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 550 440	1 505 599
Skattetrekk		14 461	12 550
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 564 901**	**1 518 149**
Sum omløpsmidler		**2 146 478**	**2 041 660**
SUM EIENDELER		**10 379 413**	**10 298 419**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Dokken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 500	8 500
Innskutt egenkapital		7 149 561	7 149 561
Sum innskutt egenkapital		**7 158 061**	**7 158 061**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 491 405	-2 042 997
Sum opptjent egenkapital		**-1 491 405**	**-2 042 997**
SUM EGENKAPITAL		**5 666 656**	**5 115 064**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	3 513 762	4 209 299
Borettsinnskudd	12	258 700	258 700
Sum langsiktig gjeld		**3 772 462**	**4 467 999**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		47 453	54 156
Forskuddsbetalte fordringer		0	3 855
Leverandørgjeld		540 751	347 838
Skyldige off. myndigheter		58 246	54 672
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		235 423	232 891
Påløpne renter		833	585
Annen kortsiktig gjeld		57 588	21 359
Sum kortsiktig gjeld		**940 295**	**715 356**
SUM GJELD		**4 712 757**	**5 183 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 379 413**	**10 298 419**

Bergen,
Styret for Dokken Borettslag

Bjarte Jahnsen
Styrets leder

Bjarte Baade Sandal
Styremedlem

Matias Birkeland
Styremedlem

Ronja Bell Breisnes
Styremedlem

Åshild Anderson Øyre
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Dokken Borettslag

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	4 161 178	3 926 856	4 161 000	5 709 000
3804	Utleie garasjeplasser	28 800	28 800	29 000	29 000
3816	Kabel-TV	581 016	567 504	639 000	574 000
3825	Leieinntekter El-bil	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum felleskostnader		**4 773 394**	**4 525 560**	**4 831 400**	**6 314 400**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3855	Vaskeripenger	40 389	40 237	30 000	40 000
3885	Andre inntekter	6 000	4 320	4 000	4 000
Sum andre inntekter		**46 389**	**44 557**	**34 000**	**44 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,69

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	200 000	197 897	200 000	200 000
5331	Avsetning styrehonorar	2 103	8 991	0	0
Sum styrehonorar		**202 103**	**206 888**	**200 000**	**200 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Diverse trimutstyr	Trapp/Gangbro	2 stk tørketromler	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	67 235	103 750	62 726	27 038
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	67 235	103 750	62 726	27 038
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	12 914	5 407
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 235	103 750	51 964	14 870
Bokført verdi pr.31.12	0	0	10 761	12 167
Anskaffelsesår	2013	2010	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	3

	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	27 513
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	27 513
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 502
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	9 629
Bokført verdi pr.31.12	17 883
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	5 111	506	5 000	7 000
5901	Gaver ansatte	0	1 505	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	-359	728	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	15 068	10 424	10 000	10 000
6300	Møtekostnader	847	240	0	1 000
6325	Renovasjon	0	50	0	0
6326	Snømåking og brøyting	6 517	0	1 000	1 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	6 186	7 000	7 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 550	10 732	4 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	0	7 615	0	0
6374	Ventilasjon	56 462	34 149	36 000	55 000
6375	TV/Bredbånd	656 724	599 798	639 000	690 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 250	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	7 894	7 634	8 000	9 000
6630	Egenandel ved skade	14 000	4 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	0	70	1 000	1 000
6845	Kopiering	0	0	1 000	1 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 800	1 800	0	0
6940	Porto	963	990	0	0
7000	Drivstoff	0	181	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7770	Bankgebyr	980	1 090	0	0
7782	Kostnader bomiljø	900	4 753	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**773 457**	**693 701**	**745 000**	**820 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	1 650	0	0
6503	Annet driftsmateriell	1 671	5 560	3 000	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	23 644	22 443	30 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	0	2 318	2 000	2 000
6540	Inventar	0	801	0	0
6553	Abonnement og lisenser	3 162	1 470	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**28 477**	**34 241**	**37 000**	**27 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	1 000 000	1 000 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	9 915	5 899	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	31 297	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 378	3 363	4 000	4 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	99 794	116 602	9 000	9 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	184 166	166 619	170 000	170 000
6614	Vedlikehold maling	0	2 541	3 000	3 000
6616	Vedlikehold tak	112 813	16 321	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	158 914	12 000	12 000
Sum vedlikehold		**440 363**	**470 259**	**1 228 000**	**1 228 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Piperehabilitering		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	14 400	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**14 400**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Bygninger

	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	8 192 122
Anskaffelseskost pr.31.12	8 192 122
Bokført verdi pr.31.12	8 192 122
Anskaffelsesår	1951

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	3 772 462	4 467 999
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	8 192 122	8 192 122

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2015	4 718 000	
Nedbetalt tidligere	3 473 125	
Nedbetalt i år	485 287	
Lånesaldo 31.12		759 588
Beregnet innfrielsesdato: 22.07.2025		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2014	4 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 735 576	
Nedbetalt i år	210 250	
Lånesaldo 31.12		2 754 174
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2034		
Sum langsiktig gjeld		**3 513 762**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 002 344

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13562096	12	10 952	131 424
	6	10 586	63 516
	36	9 132	328 752
	20	8 666	173 320
	2	6 474	12 948
	2	6 217	12 434
	1	5 830	5 830
	6	5 231	31 386
Lån Fana Sparebank 34117458727	12	39 710	476 520
	6	38 383	230 298
	36	33 110	1 191 960
	17	31 422	534 174
	3	31 421	94 263
	2	23 473	46 946
	2	22 541	45 082
	1	21 138	21 138
	6	18 967	113 802

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2023	**2022**
Disponible midler pr. 01.01	**1 326 304**	**1 387 702**
Periodens resultat	551 592	655 225
Årets avskrivninger	23 824	22 449
Årets investeringer	0	-27 513
Avdrag lån	-695 537	-711 559
Endring i disponible midler	**-120 120**	**-61 398**
Disponible midler 31.12.	**1 206 184**	**1 326 304**

Dokumentet er elektronisk signert

2 - Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Øyre, Åshild Andersson	2024-05-14	Birkeland, Matias Alexander Baltazar	2024-05-14

Identification

bankID Øyre, Åshild Andersson

Identification

bankID Birkeland, Matias Alexander Baltazar

Name	Date	Name	Date
Jahnsen, Bjarte	2024-05-15	Sandal, Bjarte Baade	2024-05-09

Identification

bankID Jahnsen, Bjarte

Identification

bankID Sandal, Bjarte Baade

Name	Date
Breisnes, Ronja Bell	2024-05-21

Identification

bankID Breisnes, Ronja Bell

SIGNICAT

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dokken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ZHIMD-2EC28-IBXKA-QTH8T-MS4KS-SEB0T

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZHMD-2EC28-IBXKA-QTH8T-MS4KS-SEB0T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-29 13:43:13 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: ZHMD-2EC28-IBXKA-QTH8T-MS4KS-SEB0T

Valgkomitéens innstilling.

Valgkomitéen har fått i oppgave å innstille på to nye ordinære styremedlem og to varamedlemmer. Valgkomitéen har bestått av Andreas Madsen Berg, Thea Marie Øybø og Martin Granheim (ikke deltatt).

Valgkomiteen har bedt om innspill på personer som kunne ønsket seg eller vært egnet til å sitte i styret. Det har vært sent ut epost med spørreskjema og spørreskjemaet har også vært lagt ut på facebookgruppen til borettslaget. Dette har dessverre ikke resultert i mange innspill og enda færre som har ønsket å stille til styret.

Til tross for få innspill opplever valgkomiteen at de to personene vi har valgt å innstille som ordinære styremedlemmer er personer som er godt kvalifisert og vi forventer at de vil kunne bidra med mer enn det som en kunne forventet av et styremedlem.

Det har ikke lykkes valgkomitéen å finne personer som har ønsket å stille som varamedlem. Vi oppfordrer derfor deltagere på årsmøte til å melde sin interesse.

Det er også behov for å velge en valgkomité for neste periode. Det har heller ikke vært mulig å finne tilstrekkelig representanter til valgkomitéen ut over at Andreas Madsen Berg stiller seg til disposisjon. Det er derfor opp til generalforsamlingen å oppnevne minst to til personer.

Innstillingen
Som styremedlem innstiller valgkomitéen på Bjarte Baade Sandal og Kjetil Grung. Valgkomitéen opplever at begge to er gode kandidater som har profesjonell kompetanse som er relevant for de prosessene borettslaget står i, og et personlig ønske om å kunne bidra til god drift og et godt bomiljø i borettslaget.

Begge har blitt bedt om å skrive et par ord om seg selv.

Bjarte Baade Sandal
Sitter i dag i styret og ønsker å ta gjenvalg.
Har erfaring som tømrar, og jobber no som arkitekt med verna og gamle bygg. Mi forståing av eldre bygg er vesentlig i arbeidet som er i vente med våre blokker.

Kjetil Grung
Jeg er 44 år og bor i øverste etasje i Bredalsmarken 16 etter at jeg flyttet hit for snart tre år siden.
Jeg jobber i dag som prosjektleder hos Brødrene Ulveseth som er en stor byggentreprenør i Bergen. Jeg har jobbet der i syv år, og var før det ansatt i Multiconsult hvor jeg jobbet i ni år som rådgiver innenfor energi og VVS-fag. Er utdannet sivilingeniør fra NTNU i Trondheim.

Jeg har styreerfaring i form av å ha vært styreleder og styremedlem i sameiet hvor jeg eier en fritidsbolig.
Bakgrunnen for at jeg ønsker å være med i styret er at det nåværende styret har kommet med et tydelig ønske om å oppgradere bygningsmassen vi eier. Dette er noe jeg stiller meg veldig positiv til og ønsker å bistå med min kompetanse og erfaring sammen med resten av styret.

Av personlige egenskaper så håper jeg at jeg kan tilføre positivt i form av god gjennomføringsevne, være løsningsorientert og skape noe i samarbeid med andre.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Utskifting av vinduer mot Dokkeveien

Forslag til å utarbeide en plan for å skifte ut vinduene mot Dokkeveien. Vinduene mot Dokkeveien er sannsynligvis over 40 år gamle, og begynner å bli moden for utskiftning. De utgjør også et betydelig varmetap grunnet dårlig U-verdi og slitte pakninger.

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved utskifting av vinduene mot Dokkeveien, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

6.2 Etterisolering av fasade og tak ved fremtidig vedlikehold/utskifting

Ønsker vedtak om at ved fremtidig vedlikehold av fasade skal det samtidig hentes inn tilbud på utvendig etterisolering av murfasaden. Dette vil gi bedre komfort ved at man får mindre kaldras og kaldstråling fra ytterveggen, og samtidig gjøre det mindre gulvkaldt ved at man får brutt kuldebroen i dekkeforkanten.

Ønsker vedtak at ved fremtidig utskiftning av taktekking skal det innhentes tilbud på etterisolering av tak. Taket utgjør sannsynligvis et betydelig varmetap i bygget. I den forbindelse burde man også se på muligheten for å bygge inn ventilasjonsaggregatene på taket.

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved etterisolering, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

6.3 Vaktmesterordning

Er det blitt gjort en vurdering av vaktmesterordningen? Kan disse tjenestene leies inn av et privat firma i stedet for å ha en person i 50 % stilling?

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Forslaget avvises. Styret anser borettslaget best tjent med den ordningen laget har i dag. Vaktmester Monsen har over tid vist seg å være en betydelig ressurs for borettslaget. Styret kan ikke se at innleie av private tjenester vil gi et bedre tilbud totalt sett eller være kostnadsbesparende.

6.4 Ventilasjon

Avtrekksvifte på kjøkkenet slik det er utformet i dag virker veldig dårlig. Mener noe av dette har med løsningen som er valgt til aggregatene. Kan det være en løsning å installere et eget avtrekk fra hver leilighet og ut i friluft? Frykter også at det vil komme veldig mange "falske" alarmer hvis det blir installert et heldekkende brannalarmanlegg, og avtrekket virket så dårlig som i dag.

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved (bytte av) [sett inn taktekking og vindu] og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN I DOKKEN BORETTSLAG 2024

Sted: Fellesrom i Bredalsmarken 10 – 16
Dato: 6. juni 2024

Møtet åpnes av: Bjarte Jahnsen (styrets leder).

Til stede fra styret: Bjarte Jahnsen, Bjarte Baade Sandal, Matias Birkeland, Åshild Andersson Øyre.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Forsamlingen stilte spørsmål om utsendingsmåte for innkallingen. Styret informerte om at den er sendt ut på e-post, og at det er hengt opp oppslag i alle oppganger.

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.2 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 13

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 14

1.3 Valg av møteleder

Styret foreslår Bjarte Jahnsen (styrets leder) som møteleder. Andre forslag er ikke sett.

Vedtak: Bjarte Jahnsen velges som møteleder.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Styrets foreslår Åshild Andersson Øyre (styremedlem) som protokollfører. Andre forslag er ikke sett.

Vedtak: Åshild Andersson Øyre velges som protokollfører.

Dokumentet er elektronisk signert

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Møteleder ber generalforsamlingen om forslag til protokollunderskrivere. Kjetil Grung og Hanne Meyer foreslås.

Vedtak: Kjetil Grung og Hanne Meyer velges som protokollunderskrivere.

1.6 Valg av tellekorps

Møteleder ber generalforsamlingen om forslag til tellekorps. Anders Tronstad og Jorunn Sørdal foreslås.

Vedtak: Anders Tronstad og Jorunn Sørdal velges som tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Dagsorden godkjennes uten merknader.

2. Rapport fra styret

Vedtak: Generalforsamlingen tar rapporten til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak: Årsregnskap for 2023 ble godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer

Forslag: 200 000,-

Vedtak: Forslaget på 200 000,- vedtas.

5. Valg av styre og valgkomite

5.1 Valg av styre

Valgkomitéen har bestått av Andreas Madsen Berg, Thea Marie Øybø og Martin Granheim (ikke deltatt). Valgkomitéen har fått i oppgave å innstille på to nye ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer. Komiteens innstilling til styremedlemmer er: Bjarte Baade Sandal og Kjetil Grung.

Dokumentet er elektronisk signert

Det har ikke lykkes valgkomitéen å finne personer som har ønsket å stille som varamedlem. Generalforsamlingen oppfordres til å foreslå kandidater. Generalforsamlingens forslag er: Jostein Stoknes og Hanne Meyer.

Vedtak: Generalforsamlingen velger Bjarte Baade Sandal og Kjetil Grung som styremedlemmer, og Jostein Stoknes og Hanne Meyer som varamedlemmer.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Styret	Navn	Periode
Styreleder (IPV)	Bjarte Jahnsen	2023 – 2025
Styremedlem (IPV)	Ronja Bell Breisnes	2023 – 2025
Styremedlem (IPV)	Åshild Andersson Øyre	2023 – 2025
Styremedlem	Bjarte Baade Sandal	2024 – 2026
Styremedlem	Kjetil Grung	2024 – 2026
Varamedlem	Jostein Stoknes	2024 – 2025
Varamedlem	Hanne Meyer	2024 – 2025

5.2 Valgkomite

Andreas Madsen Berg stiller til gjenvalg, men det har ikke lykkes valgkomitéen å finne flere personer som har ønsket å stille i valgkomiteen. Generalforsamlingen oppfordres til å foreslå kandidater. Generalforsamlingens forslag er: Anders Tronstad.

Vedtak: Generalforsamlingen velger Andreas Madsen Berg og Anders Tronstad til valgkomiteen. Valgkomiteen supplerer seg selv ved behov.

Slik er sammensetningen i valgkomiteen etter dagens valg:

Valgkomite	Navn	Periode
Medlem	Andreas Madsen Berg	2024 – 2025
Medlem	Anders Tronstad	2024 – 2025

Dokumentet er elektronisk signert

6. Innkomne saker

6.1 Utskifting av vinduer mot Dokkeveien

Forslag fra andelseier:

Forslag til å utarbeide en plan for å skifte ut vinduene mot Dokkeveien. Vinduene mot Dokkeveien er sannsynligvis over 40 år gamle, og begynner å bli moden for utskiftning. De utgjør også et betydelig varmetap grunnet dårlig U-verdi og slitte pakninger.

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved utskifting av vinduene mot Dokkeveien, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

6.2 Etterisolering vegger og tak ved fremtidig vedlikehold/utskifting

Forslag fra andelseier:

Ønsker vedtak om at ved fremtidig vedlikehold av fasade skal det samtidig hentes inn tilbud på utvendig etterisolering av murfasaden. Dette vil gi bedre komfort ved at man får mindre kaldras og kaldstråling fra ytterveggen, og samtidig gjøre det mindre gulvkaldt ved at man får brutt kuldebroen i dekkeforkanten.

Ønsker vedtak at ved fremtidig utskiftning av taktekking skal det innhentes tilbud på etterisolering av tak. Taket utgjør sannsynligvis et betydelig varmetap i bygget. I den forbindelse burde man også se på muligheten for å bygge inn ventilasjonsaggregatene på taket.

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved etterisolering, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

6.3 Vaktmesterordning

Forslag fra andelseier:

Er det blitt gjort en vurdering av vaktmesterordningen? Kan disse tjenestene leies inn av et privat firma i stedet for å ha en person i 50 % stilling?

Dokumentet er elektronisk signert

Innstilling fra styret:

Forslaget avvises. Styret anser borettslaget best tjent med den ordningen laget har i dag. Vaktmester Monsen har over tid vist seg å være en betydelig ressurs for borettslaget. Styret kan ikke se at innleie av private tjenester vil gi et bedre tilbud totalt sett eller være kostnadsbesparende.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

6.4 Ventilasjon

Forslag fra andelseier:

Avtrekksvifte på kjøkkenet slik det er utformet i dag virker veldig dårlig. Mener noe av dette har med løsningen som er valgt til aggregatene. Kan det være en løsning å installere et eget avtrekk fra hver leilighet og ut i friluft? Frykter også at det vil komme veldig mange "falske" alarmer hvis det blir installert et heldekkende brannalarmanlegg, og avtrekket virket så dårlig som i dag.

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved utbedring av ventilasjonsanlegg og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

Generalforsamlingen heves kl. 19.20.

Dokumentet er elektronisk signert

2 - Protokoll GF

Name	Date	Name	Date
Grung, Kjetil	2024-06-13	Jahnsen, Bjarte	2024-06-16
Identification		Identification	
bankID Grung, Kjetil		bankID Jahnsen, Bjarte	
Name	Date	Name	Date
Øyre, Åshild Andersson	2024-06-14	Meyer, Hanne Clementine	2024-06-13
Identification		Identification	
bankID Øyre, Åshild Andersson		bankID Meyer, Hanne Clementine	

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

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/260/0/0
Utlistet 08. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålitelighetен 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
260965576	Grunneiendom	0	Ja	1 617,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		91,4 %
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	200101211	8,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7490004	710 - Felles avkjørsel	6,1 %
7490004	319 - Annen veigrunn	1,9 %
7490004	320 - Gang-/sykkelvei	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	202220612	< 0,1 % (0,2 m²)
71350000	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	202311228	0,5 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	48,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	52,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	94,6 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	5,4 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15780000	112 - Krav om bebyggelsesplan	0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4900100	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, BUSSTUNNEL, ENDRING	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	5	202220635
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	200413317
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 08. januar 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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

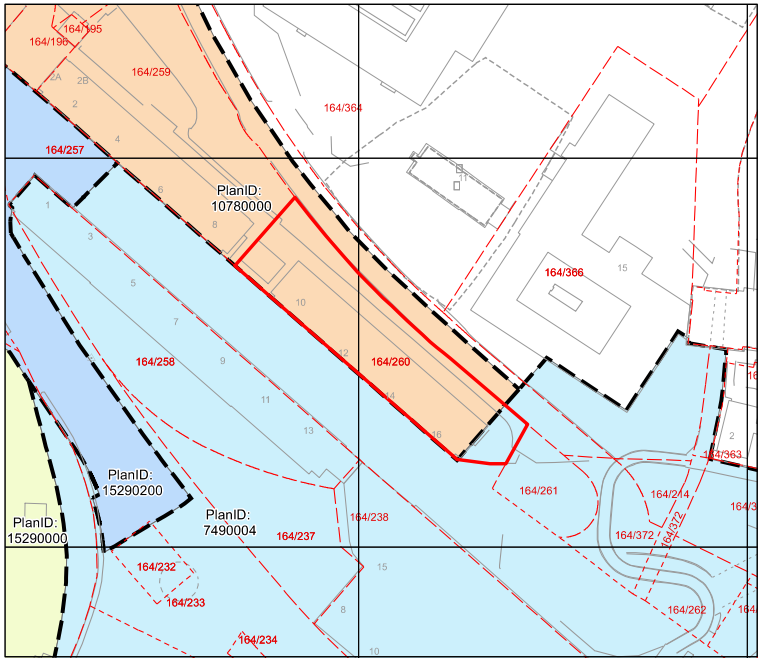
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/260/0/0
Dato: 08.01.2025 Adresse: Bredalsmarken 14 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10780000, 7490004

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

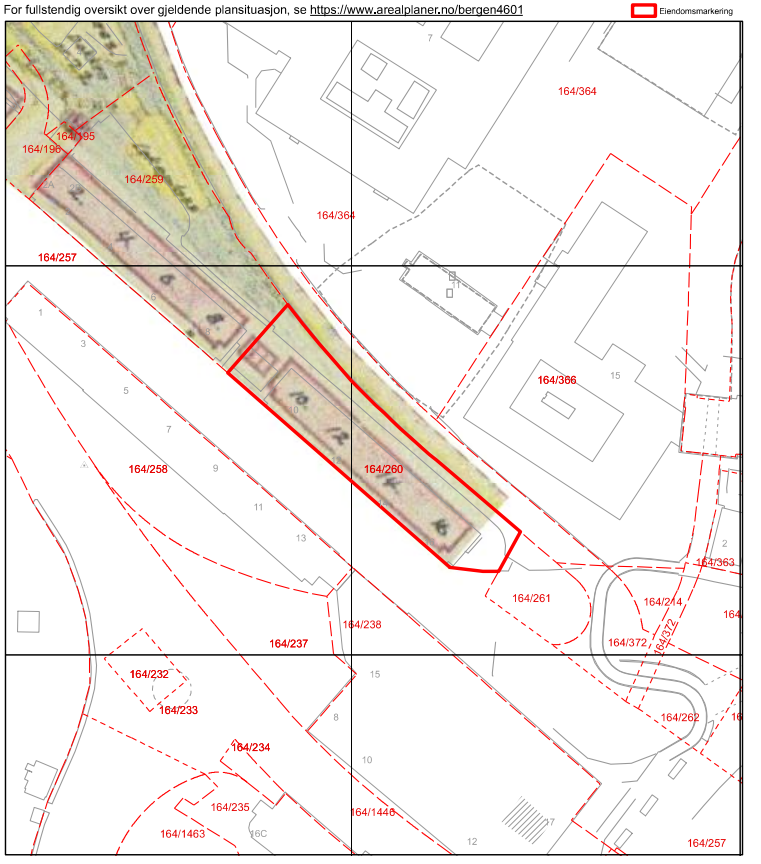
Reguleringsplan på grunnen

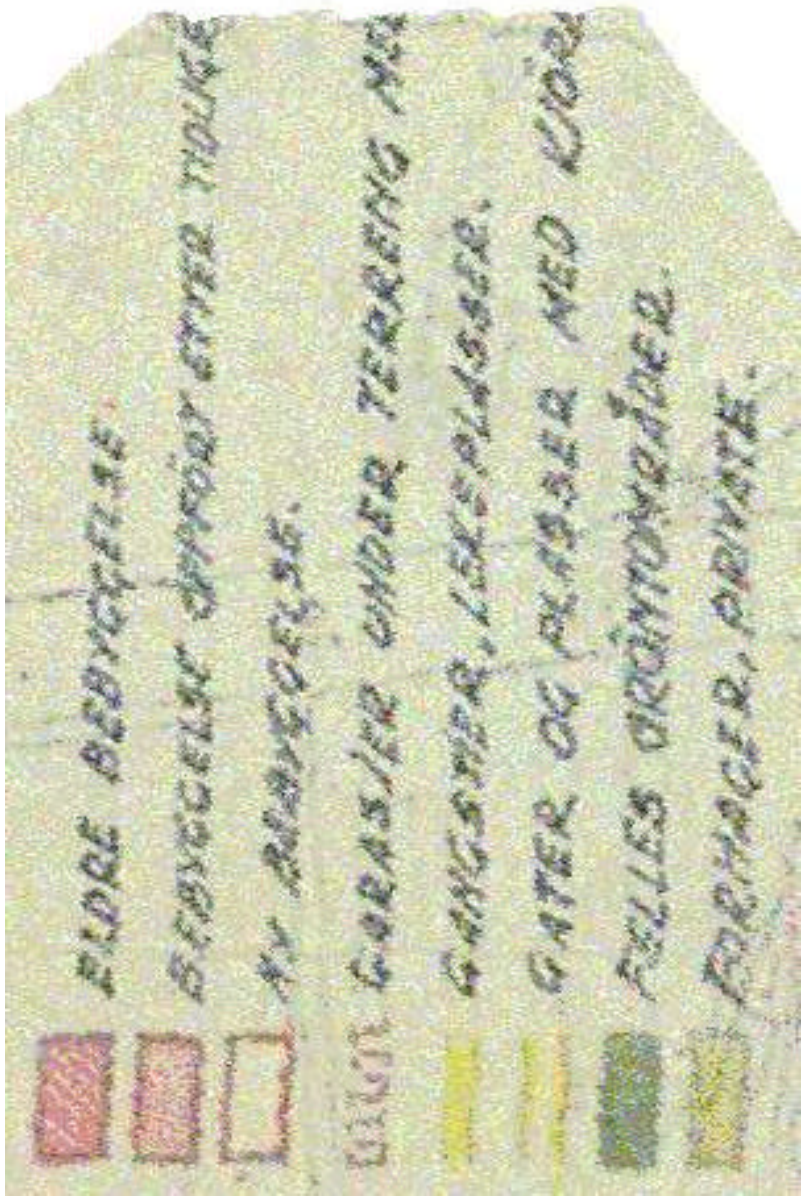
Arealplan-ID: 10780000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/260/0/0
Dato: 08.01.2025 Adresse: Bredalsmarken 14 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

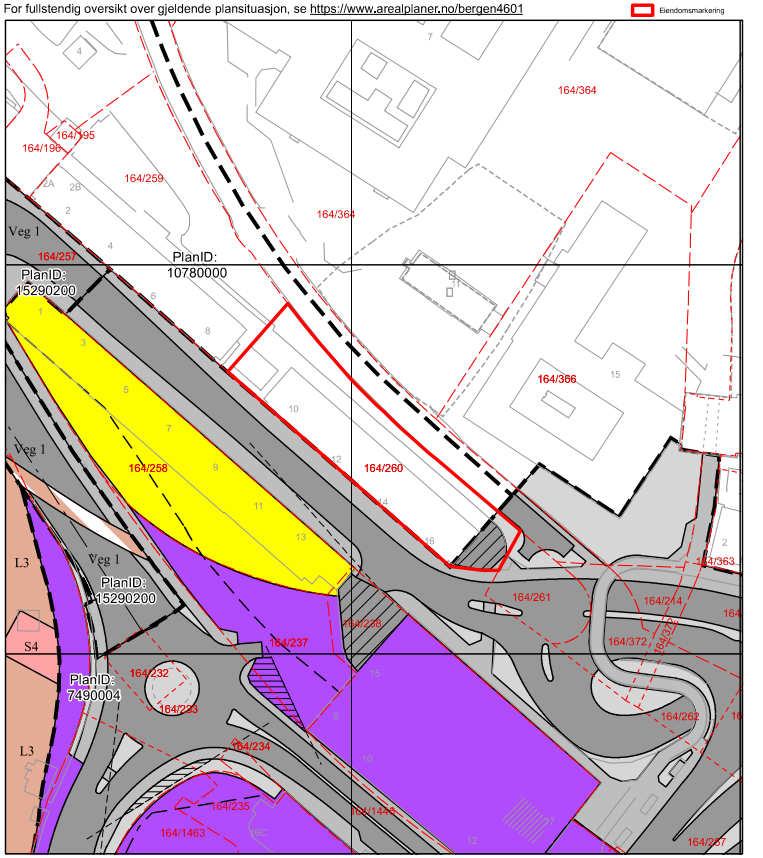
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/260/0/0
Dato: 08.01.2025 Adresse: Bredalsmarken 14 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Annet byggeområde
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

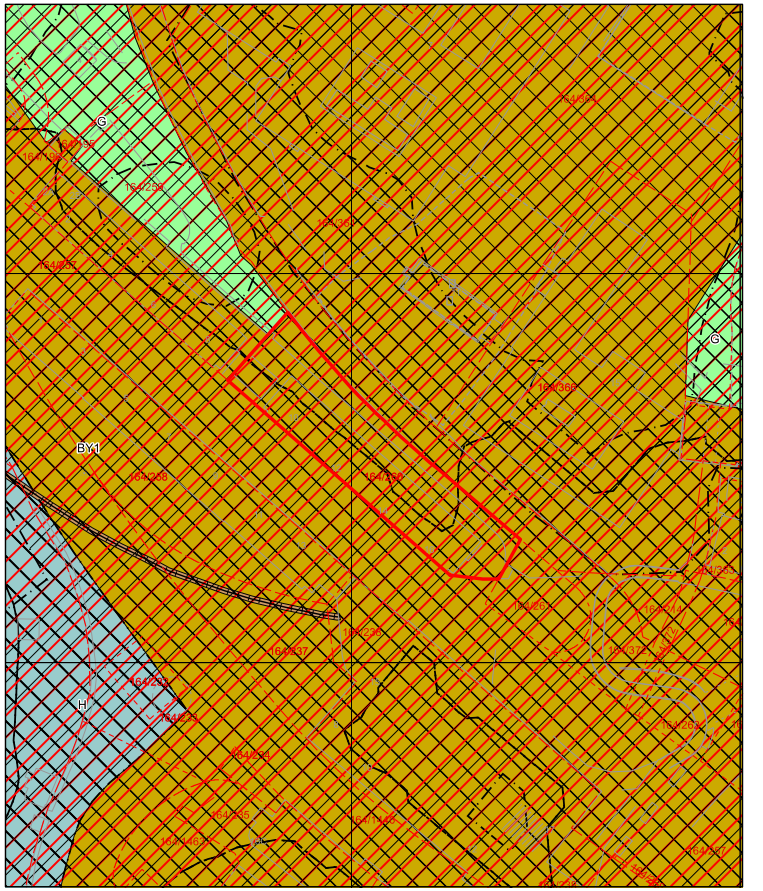
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/260/0/0
Adresse: Bredalsmarken 14 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Jernbane
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Gjennomføringsone
- Infrastruktursone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Bane
- Havn
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

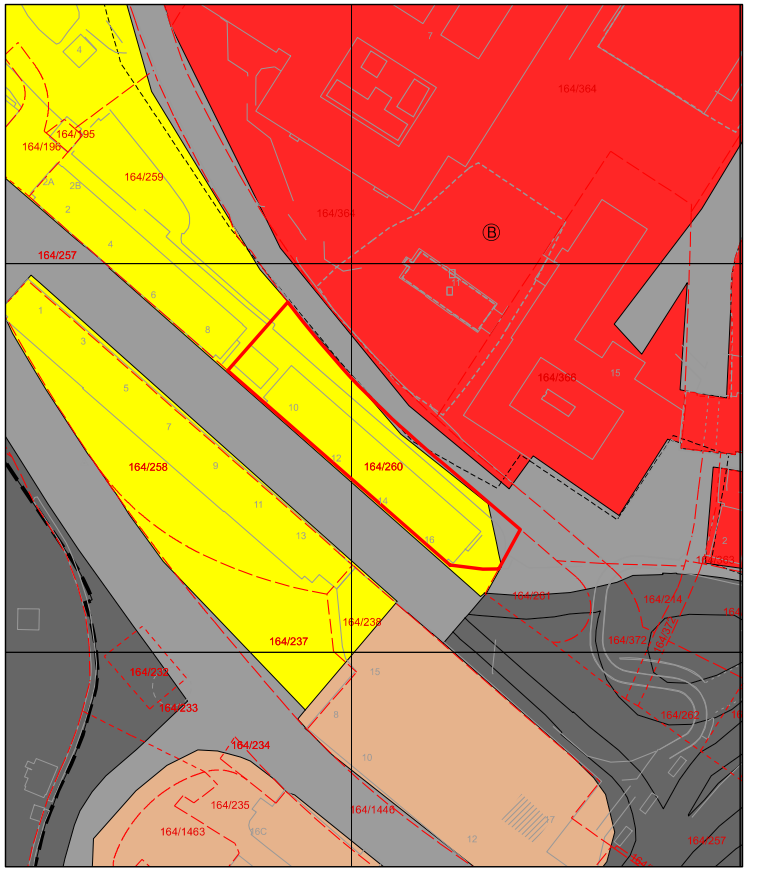
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.01.2025

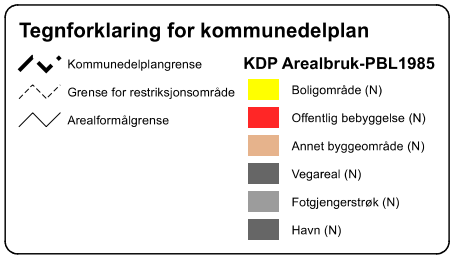
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/260/0/0
Adresse: Bredalsmarken 14 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




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

BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. Welhavensgate 10 - 16
at det av ~~Kork~~ Bergens Bolig - og Byggelag v/ ark. T. Knutsen og G. Fr. Fasting
under 23/11. 19 45 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår
oppførelse av garasjer for 4 biler.

Bygningssjefen i Bergen den 22. november 1948.

Gebyr til bykassen kr. 20.00
betalt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt
J. H.

2000. 5-48. J.D.B. A.s

BERGENS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10-12-14-16, Welhavensgate

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 23/11.1945
fra hr. B.O.B. v/ark.Knutsen & Fasting approberte byggeforetagende:
5 etasjes mur- og betongbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 4 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	–	komf.	–	ovner	4de etg.	6 kaminer	~~komf.~~ + 2 ovner
1ste etg.	6 kaminer	+ 2	–		5te „	6 kaminer	+ 2 –
2den „	6 kaminer	+ 2	–		6te „	–	–
3dje „	6 kaminer	+ 2	–		Dessuten	elektr.oppvarming, elektr.koking	

elektr. bad 2 elektr.vaskemaskiner m/2 elektr. törkerom.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 24. november 1949

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 9/12 1949

Tom Doran
bygningssjef. (sign.)

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

Mottatt:
for Bergens Bolig- og Byggelag
Vend.

1000. 10-35. J.D.B. A/S

På butikkene vil det bli utstedt særskilt attest.

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
byggesak@bergen.kommune.no

Svein Søvik AS
Fantoftveien 42
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200206001/12 VAKN	NYBY – 5210	28.02.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99

Eiendom	Gnr 164 Bnr 259
Tiltakets adresse	Bredalsmarken 2
Tiltakets art	Installering Tekniske rom / Anlegg
Tiltakshaver	Statens Vegvesen

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 13.02.06.

I mottatt dokumentasjon er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.
- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200206001.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

V. Knutsen
Valentina Knutsen
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Bergen og Omegn Boligbyggelag
Strandgaten 232, postboks 1990,
5011 NORDNES

Bergen, den 20/9-79

ARKIV nr. 503.1
KEN/km

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Welhavensgt.2-8 og 10-16 G.nr. B.nr.

Arbeidets art Nye vinduer

Bygningens art bolig

Byggherre Bergen og Omegn Boligbyggelag

Anmelder " "

Ansvarshavende Reidar Rygg

Søknad om byggetillatelse datert 27/6-77

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F.C. Lund
overingeniør

Kjell-Erik Nilsen
Kjell-Erik Nilsen
bygn.kontr

Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende
- ☐ Strandgt.232
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 10-16, Welhavensgate

at det av herr Bergen Samvirkelag

under 10/6- 1964 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår forandring av butikk-lokaler i underetasje.

Bergen den 31. januar 1966.

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

2000

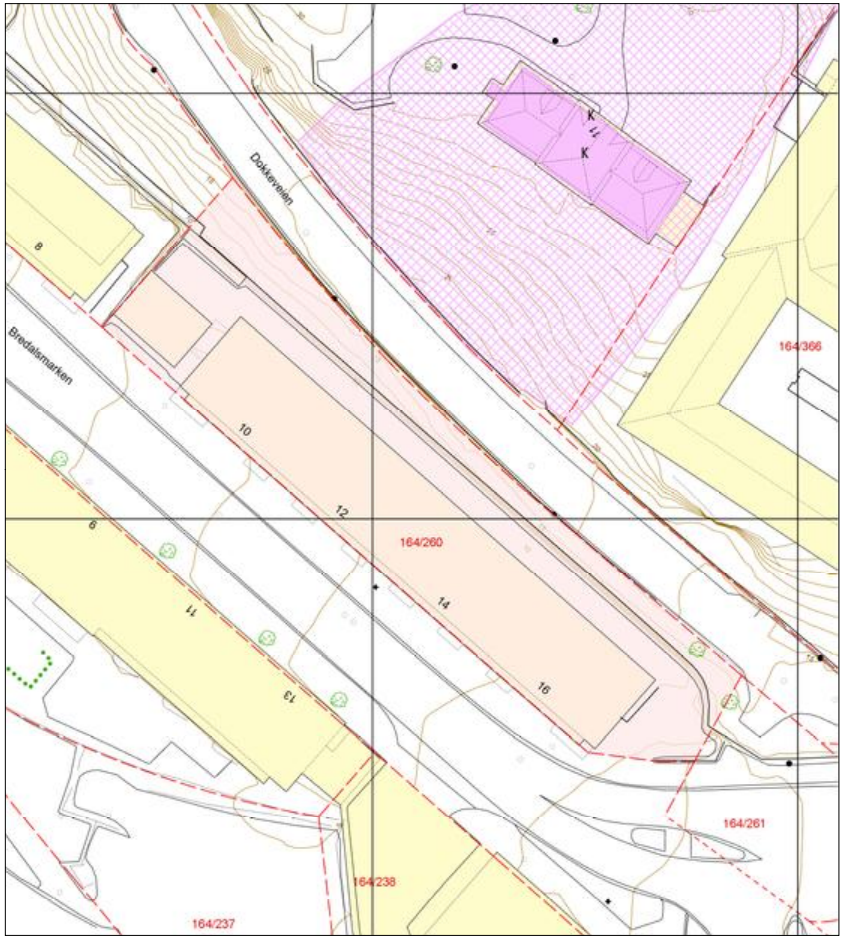
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

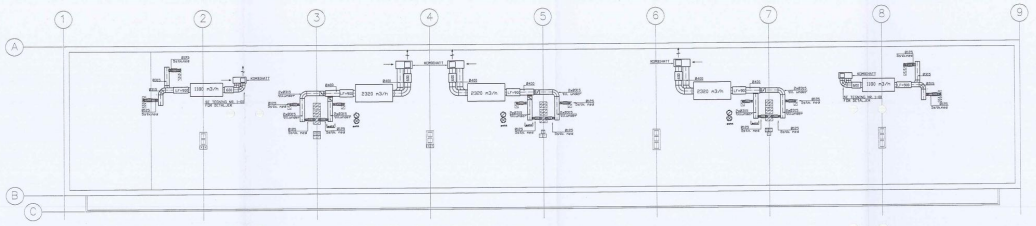
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/260/0/0
Adresse: Bredalsmarken 14, 5006 BERGEN m.fl.

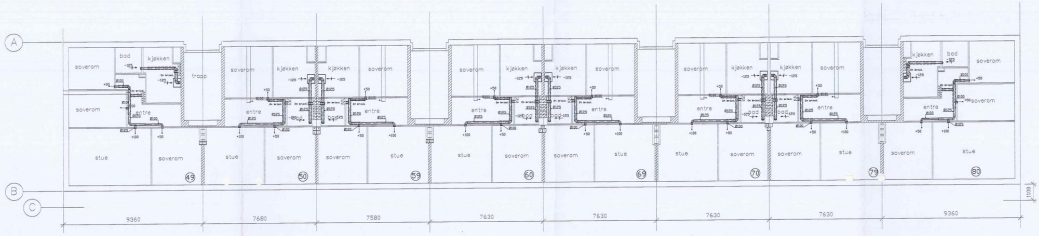
N



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



TAKPLAN



PLAN 5. ETASJE

ETASJE	BOLIGNUMMER
1.etg.	41 42 51 52 61 62 71 72
2.etg.	43 44 53 54 63 64 73 74
3.etg.	45 46 55 56 65 66 75 76
4.etg.	47 48 57 58 67 68 77 78
5.etg.	49 50 59 60 69 70 79 80

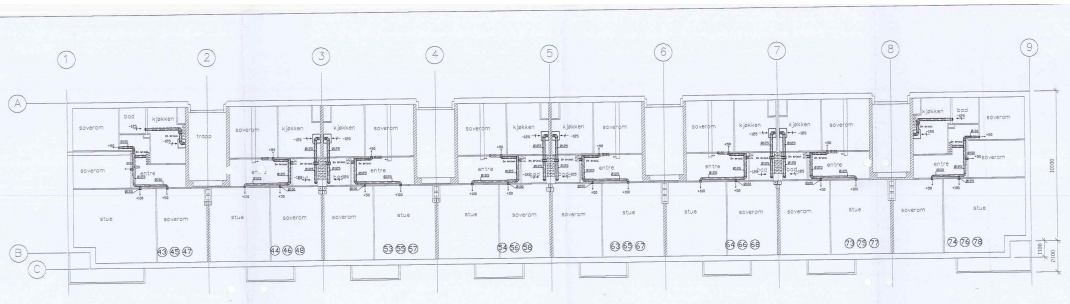


0	KONKURRANSEGRUNNLAG	19.11.2021	Chr. S.
Nr. rev.	Revisjon gjelder	Dato rev.	Sign. rev.

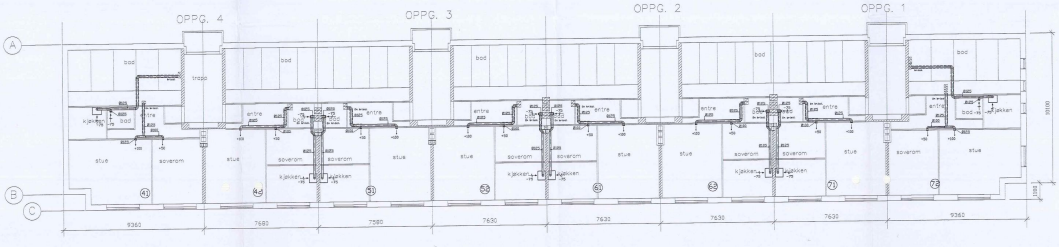
Arkitekt: Hordaland reglerkontor, Mathisenplass - 5707 Tysnes
VENTILASJONSANLEGG
Bredalsmarken 10-16(5.et.+tak)
Fredrikstad, 2022 Hvam
Tlf: 69 35 31 00 Faks: 69 35 31 01
Trondheim, 2022 Bjørnsen
Tlf: 69 35 31 00 Faks: 69 35 31 01
www.kildeakustikk.no
Dato: 19.11.2021
Tegningsnr:
1:100
Revisjon nr.: 0
kilde Akustikk AS
nr.10-16b

ZZTHMIZ+00206001

E-3

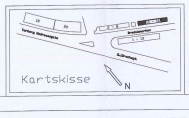


PLAN 2., 3., OG 4. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

ETASJE	BOLIGNUMMER
1.etg.	41 42 51 52 61 62 71 72
2.etg.	43 44 53 54 63 64 73 74
3.etg.	45 46 55 56 65 66 75 76
4.etg.	47 48 57 58 67 68 77 78
5.etg.	49 50 59 60 69 70 79 80

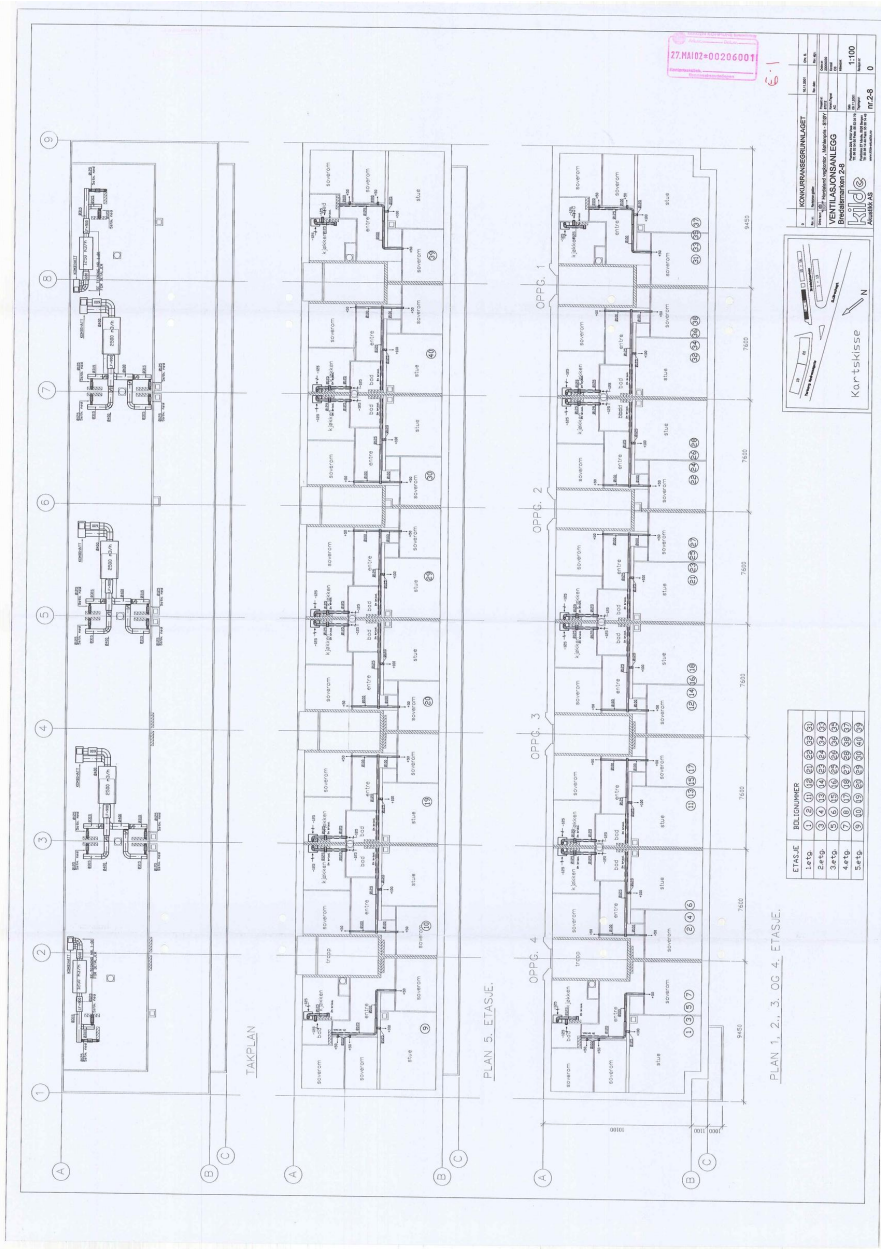


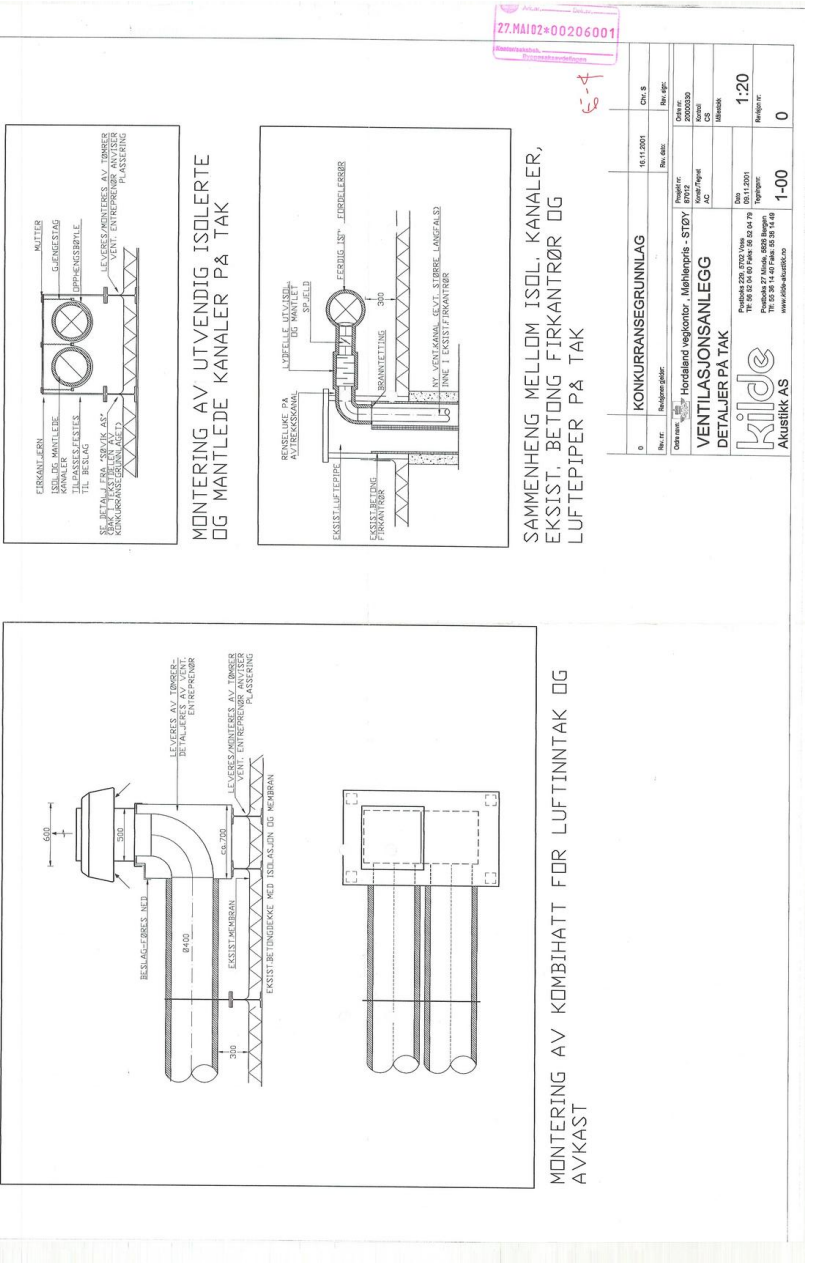
0	KONKURRANSEGRUNNLAG	19.11.2021	Chr. S.
Nr. rev.	Revisjon gjelder	Dato rev.	Sign. rev.

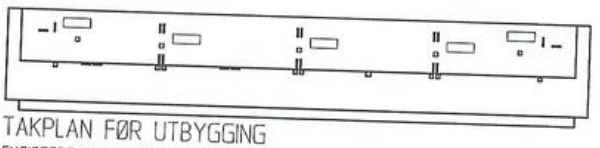
Arkitekt: Hordaland reglerkontor, Mathisenplass - 5707 Tysnes
VENTILASJONSANLEGG
Bredalsmarken 10-16(1.-4.etl)
Fredrikstad, 2022 Hvam
Tlf: 69 35 31 00 Faks: 69 35 31 01
Trondheim, 2022 Bjørnsen
Tlf: 69 35 31 00 Faks: 69 35 31 01
www.kildeakustikk.no
Dato: 19.11.2021
Tegningsnr:
1:100
Revisjon nr.: 0
kilde Akustikk AS
nr.10-16a

ZZTHMIZ+00205001

E-2

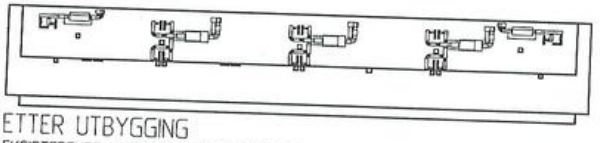

TAKPLAN
PLAN 5. ETASJE
PLAN 1, 2, 3, OG 4. ETASJE
OPPG. 1
OPPG. 2
OPPG. 3
OPPG. 4
Kartskisse
KONKURRANSEGRUNNLAGET
VENTILASJONSANLEGG
Breidstrømmen 2-8
Kilde
Akustikk AS
1:100
nr.2-8
0
27.MAI02*00206001


MONTERING AV KOMBIHATT FOR LUFTINNTAK OG AVKAST
BESLAGSBRES. NED
EKSIST.MEMBRAN
EKSIST.BETONGDEKKE MED ISOLASJON OG MEMBRAN
LEVERES AV TØMRER-DETALJEN ENTREPRENØR
LEVERES/MONTERES AV TØMRER VENT. ENTREPRENØR ANVISER PLASSERING
MONTERING AV UTVENDIG ISOLERTE OG MANTLEDE KANALER PÅ TAK
EIRKANALER
ISOL.OG MANTLEDE KANALER
TILPASSES EKSIST. TIL BESLAG
MUTTER
GJENGESTAG
OPPHENGSBØYLE
LEVERES/MONTERES AV TØMRER VENT. ENTREPRENØR ANVISER PLASSERING
SAMMENHENG MELLOM ISOL. KANALER, EKSIST. BETONG FIRKANTRØR OG LUFTEPIPER PÅ TAK
RENSELUKE PÅ AVTREKKSKANAL
EKSIST.LUFTEPIPE
EKSIST.BETONG FIRKANTRØR
LYDFELLE UTVASKET OG MANTLET SPESIELL
"FERDIG ASP" FORDELERBOX
BRANNTETTING
300
NY VENTILKANAL (EKVI. STØRRE LANGFALS) JUNC I EKSIST.FIRKANTRØR
27.MAI02*00206001
0
KONKURRANSEGRUNNLAG
16.11.2001
Chr. S
Rev.nr.
Revisjone gjelder:
Rev. dato:
Rev. sign:
Oslo kont.
Hordaland vegkontor, Mohlenpris - STØY
Prosjekt nr.
870172
Dokk nr.
20000330
Konstr.fagsj.
AC
Kontr.
CS
VENTILASJONSANLEGG
DETALJER PÅ TAK
Målestokk
1:20
Kilde
Akustikk AS
Postboks 229, 2002 Lillo
Tlf: 63 92 54 40 Faks: 98 82 04 79
Postboks 27 Minde, 5858 Bergen
Tlf: 55 96 14 40 Faks: 55 56 14 08
www.kilde-akustikk.no
Dato
05.11.2001
Tegningsnr.
1-00
Revisjon nr.
0

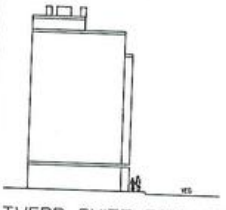


TAKPLAN FØR UTBYGGING
EKSISTERENDE LUFTEPIPER OG RØYKPIPER

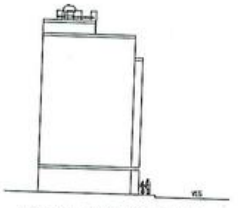
102



ETTER UTBYGGING
EKSISTERENDE LUFTEPIPER OG RØYKPIPER
+ NYE VENTILASJONSAGGREGATER, LUFTINNTAK-/AVKASTHETTER OG KANALER (se egen dataljtegning)



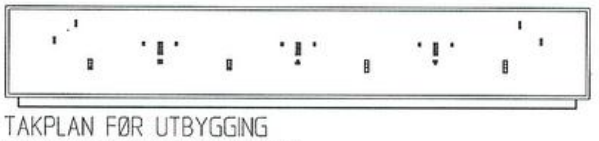
TVERR-SNITT FØR UTBYGGING



ETTER UTBYGGING

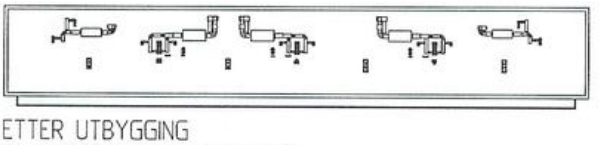
27.MAI02*00206001

STATENS VEGVESEN HORDALAND
Fasadetiltak Møhlenpris-Vest
VENTILASJONSANLEGG - TAK
Bredalsmarken 2-8
SVEIN SØVIK AS
PROSJ.NR. 1459
TEGN.NR. 102
DATO 06.09.01
dokken2-8TAK

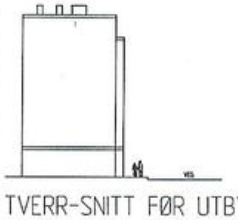


TAKPLAN FØR UTBYGGING
EKSISTERENDE LUFTEPIPER OG RØYKPIPER

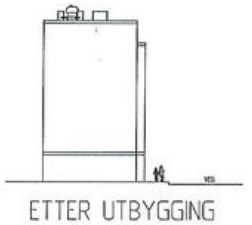
103



ETTER UTBYGGING
EKSISTERENDE LUFTEPIPER OG RØYKPIPER
+ NYE VENTILASJONSAGGREGATER, LUFTINNTAK-/AVKASTHETTER OG KANALER (se egen dataljtegning)



TVERR-SNITT FØR UTBYGGING



ETTER UTBYGGING

27.MAI02*00206001

STATENS VEGVESEN HORDALAND
Fasadetiltak Møhlenpris-Vest
VENTILASJONSANLEGG - TAK
Bredalsmarken 10-16
SVEIN SØVIK AS
PROSJ.NR. 1459
TEGN.NR. 103
DATO 06.09.01
dokken10-16TAK

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bredalsmarken 12 5006 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 260 (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