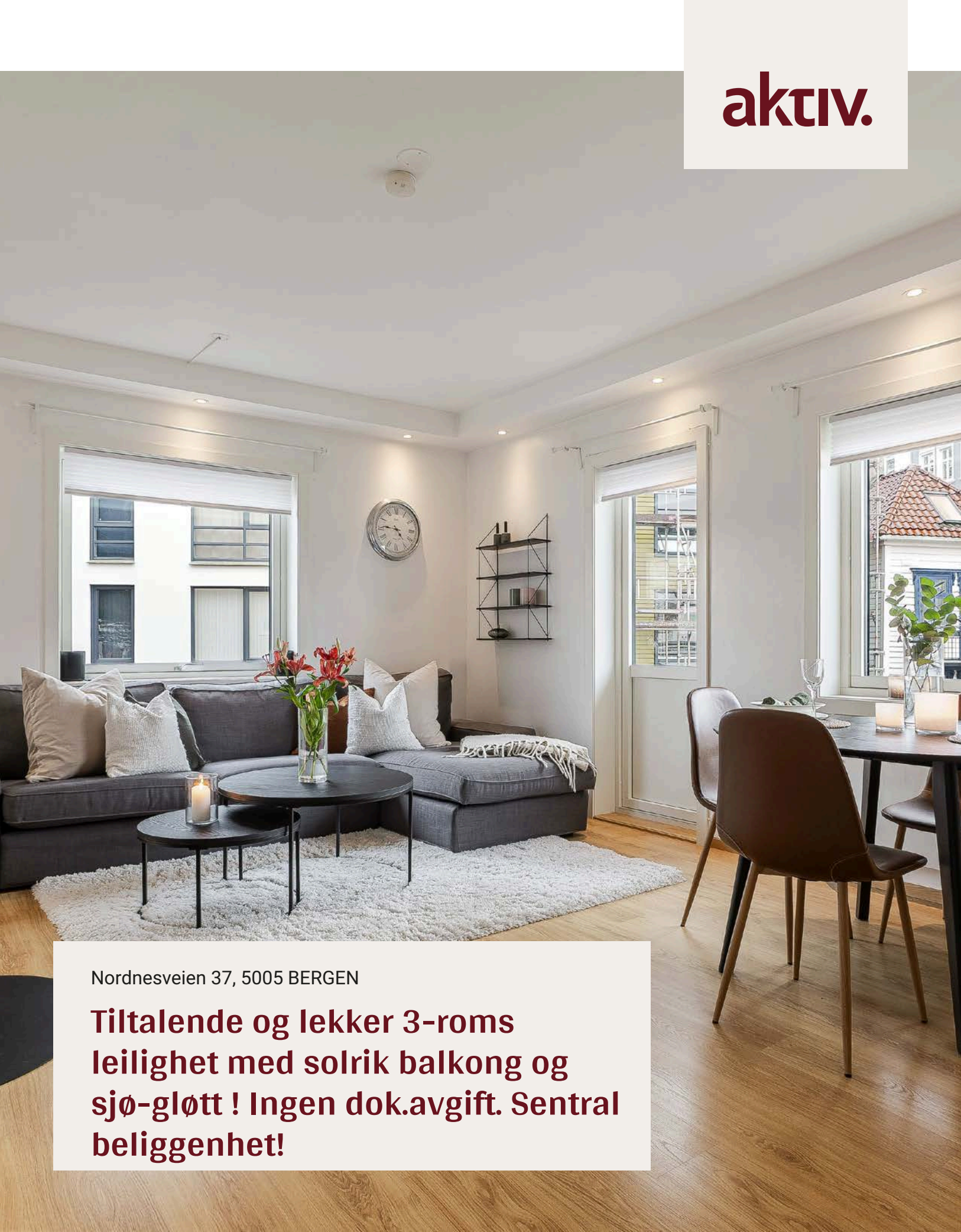




**aktiv.**

Nordnesveien 37, 5005 BERGEN

**Tiltalende og lekker 3-roms  
leilighet med solrik balkong og  
sjø-gløtt ! Ingen dok.avgift. Sentral  
beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Fredrik Tøsdal

**Mobil** 930 21 497

**E-post** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 471 224,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 762 574,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 715,-  
**Selger:** Endre Valdersnes

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 64/70 kvm  
**Tomtstr.:** 729.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 165, bnr. 484  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1506250234

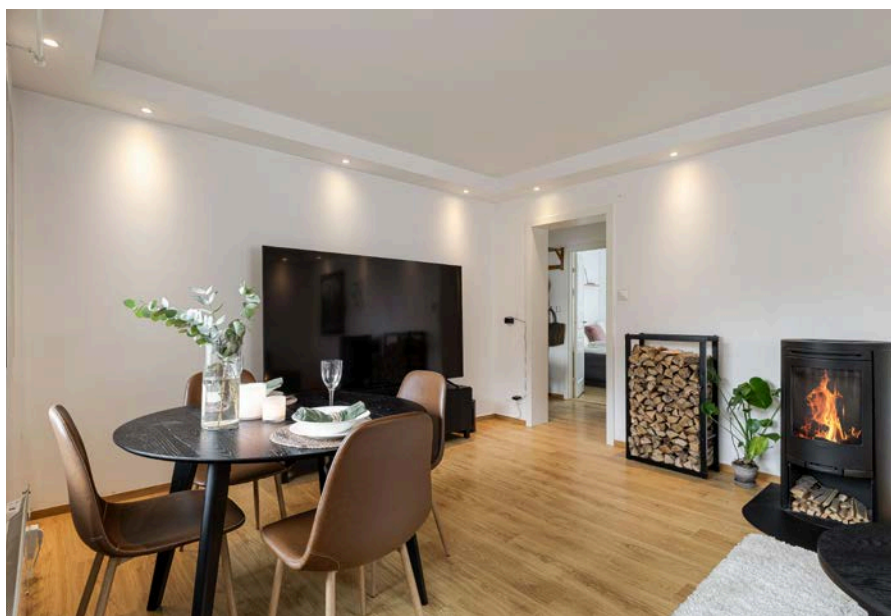
# Velkommen til Nordnesveien 37!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Nordnesveien 37!

Kort om eiendommen:

- God planløsning
- Solrik balkong med utsikt
- Pent bad og kjøkken
- Stor stue med peisovn
- Nye vinduer og tak 2022
- Rørfornyning og fasade 2018
- 2 store soverom
- Flere eksterne boder
- Ingen dok.avgift
- Mulighet for garasjeplass
- Kort gangavstand til sentrumskjernen
- Nærhet til Nordnesparken og Nordnesbadet
- Kort vei til flotte turterreng i Byfjellene
- Flere Høyskoler og Universitet like i nærheten

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 54  |
| Egenerklæring .....     | 69  |
| Nabolagsprofil .....    | 140 |
| Budskjema .....         | 148 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Ekstern bod(3m2), ekstern bod(3,1m2).

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang(6,5m2), bad/vaskerom(3,3m2), soverom(14,7m2), soverom(7,6m2), stue(20,5m2), kjøkken(8,3m2).

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal.

Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder.

Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

729.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.



## **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet midt på idylliske Nordnes – et av Bergens mest karakteristiske og historiske områder. Her finner du sjarmerende trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og en unik atmosfære som kombinerer nærhet til sentrum med rolige, naturskjønne omgivelser. Beliggenheten gir en perfekt balanse mellom det urbane og det fredelige – ideelt for deg som ønsker både byliv og rekreasjon i hverdagen.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi ligger kun et steinkast unna, sammen med et rikt utvalg av koselige kafeer, restauranter og nisjebutikker. I tillegg er det kort vei til populære handlegater og kjøpesentre som Gågaten, Xhibition, Galleriet og Kløverhuset – perfekt for både hverdagsinnkjøp og spesielle anledninger. Området byr også på et bredt servicetilbud med apotek, treningssentre og spesialforretninger.

Med gangavstand til flere av Bergens største utdanningsinstitusjoner – som Handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen og Det juridiske fakultet – er området svært attraktivt for studenter og akademikere.

I nærområdet finner du også et spennende utvalg av spisesteder som Horn of Africa, Stefano, Løvetann Café & Bistro, Dirty Vegan Bergen og Pizzabakeren Nøstet. For kulturelle og sosiale opplevelser ligger USF Verftet, Akvariet i Bergen, Nordnes Sjøbad og Magic Ice Bergen bare en kort spasertur unna.

For den som søker ro og naturopplevelser, byr Nordnes på enkel tilgang til sjø og grønne områder. Nordnes Sjøbad er et populært mål for både sommer- og vinterbadere, mens Nordnesparken inviterer til avslappende stunder med vakker utsikt, grønne plener og hyggelige turstier – perfekt for piknik, spaserturer eller en rolig stund i solen.

For den aktive er det kort vei til flotte turmuligheter som Nøstet, Fredriksberg fort, Skansen, Fløyen og Stoltzekleiven. Ønsker du å trene innendørs, finnes det flere moderne treningssentre i nærheten – blant annet Nr1 Fitness Xpress Nordnes, Nr1 Fitness Nøstet, Actic Norge AS og Trene Sammen Vektertorget – alle med fasiliteter som dekker de fleste behov.

## **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Nordnes Oppveksttun Avd barnehage (0 -... - 3 min gange

Haugeveien barnehage (0-5 år) - 4 min gange

Nykirken barnehage (0-5 år) - 4 min gange

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) - 3 min gange

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) - 19 min gange  
St Paul skole (1-10 kl.) - 20 min gange  
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) - 24 min gange  
Rothaugen skole (8-10 kl.) - 12 min kjøring  
Danielsen videregående skole (videregående skole) - 20 min gange

Sport og trening  
Nordnesveien balløkke - 2 min gange  
Ballspill  
0.1 km  
Nordnes skole - 2 min gange  
Aktivitetshall  
0.1 km  
EVO Nordnes - 4 min gange  
MOVA Nordnes - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp finner du ved Nordnes skole ca. 200 meter unna.

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein eller grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn er av betong.

Grunnmur og fundamenter består av murkonstruksjoner.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner. Utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Takkonstruksjonen er en valmtakskonstruksjon av tresperrer. Taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Etasjeskiller er utført i betong.

Boligen har vinduer med isolerglass i malte trekarmer, fra 2022. Balkongdøren har felt av isolerglass og er også fra 2022.

Fra stuen er det utgang til en balkong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette

blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

#### 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt

oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere

fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på

befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot

yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på

73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid

gjennomført fuktkontroll med fuktindikator,

denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass,

opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 3,5m<sup>2</sup>.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1

meter.

Åpningen i rekkverket er for store i forhold til gjeldende krav.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.



Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert. Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år. Merknad/vurdering av avvik: Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn. Det er påvist rustdannelser på døren til fordelerskapet samt på kobling/kran i fordelerskapet. Forholdet må holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for lekkasjer fra kranen. Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dre ensløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

## 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet. Merknad/vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannsberederen er over 15 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ingen forhold har fått TG3.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet vask og speil

## Innhold

2. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Gang(, bad/vaskerom(, 3m2), 7m2), 6m2), stue(, kjøkken(, 3m2)., 2 5m2) og 2 soverom(

TBA 4 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Ekstern bod(3m2), ekstern bod( og 1m2).

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Ett overskap har glassfront, og over benkeplaten er det benyttet fliser. Kjøkkenet er utstyrt med stål oppvaskkum og ventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Bad**

Flislagt baderom med malte flater i himlingen. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant med underskuffer med slette fronter, og dusjdører i klart glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har plastsluk.

#### **Innvendige overflater**

Overflatene har normal brukslitasje.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Det er benyttet rør-i-rør system med plastrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør og sluk er i plast.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er over 15 år.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Laget har rehabilitert tak og skiftet vinduer.
- Borettslaget har etablert ladepunkter.

2022:

- Vinduene og balkongdøren ble skiftet i 2022.
- Skiftet servant og baderomsmøblement i 2022.
- Skiftet dørblad til døren inn til ett av soverommene.

### **Modernisert/Påkostet år**

2022/2025

**TV/Internett/Bredbånd**

Fibertilgang er inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Borettslaget Tidemandsgate har 8 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet. Det er også 4 parkeringsplasser ute, hvorav 3 er gjesteparkering. Noen av disse parkeringsplassene leies ut eksternt.

Det er vedtatt å etablere ladeinfrastruktur for to ladepunkt på gjesteparkeringen, hvorav den ene laderen leies ut til en bildelingstilbyder. Beboere kan benytte den andre laderen ved behov, og de betaler selv for ladingen via en egen betalingsløsning.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

7777914

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

**Energi****Oppvarming**

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 290 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 033 422

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 133 687

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 7 715 kr i måneden
- Fibertilgang: 104 kr i måneden
- Felleskostnader: 7 611 kr i måneden
- Laget planlegger rehabilitering av tak og skifting av vinduer. Dette blir finansiert ved

låneopptak og gradvis økning i husleien.

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene inkluderer også: avdrag og renter på lån, vedlikehold, driftskostnader og kommunale avgifter/eiendomsskatt.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 715

**Andel Fellesgjeld**

Kr 471 224

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

15.10.2025

**Andel fellesformue**

Kr 57 218

**Forkjøpsfrist**

2024-12-30T23:00:00Z

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Tidemandsgate Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

978632718

**Andelsnummer**

4

**Om borettslaget**

Borettslaget Tidemandsgate er et samvirkeforetak i Bergen kommune som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Selskapets organisasjonsnummer er 978 632 718, og forretningsfører er BOB BBL.

Vedtatte saker:

- Det er flertall for at borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt og etablerer to ladere hvorav den ene leies ut til bildelingstilbyder.

Pågående saker:

- Laget planlegger rehabilitering av tak og skifting av vinduer. Dette blir finansiert ved låneopptak og gradvis økning i husleien.
- Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 13520610, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 15-10-2025: 4.47% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 4  
Saldo per 15-10-2025: kr 859821.0  
Andel av saldo: kr 57061.62  
( siste termin 30-06-2027 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 13536085, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 15-10-2025: 4.47% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 4  
Saldo per 15-10-2025: kr 214460.0  
Andel av saldo: kr 14232.54  
( siste termin 30-06-2027 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: FS 3411.83.52264, Fana Sparebank Eiendom AS  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 15-10-2025: 5.10% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 95  
Saldo per 15-10-2025: kr 6026250.0  
Andel av saldo: kr 399929.4  
( siste termin 30-06-2049 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Forkjøpsrett**



Intern forkjøpsrett i laget. Se vedtektene § 3.

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 same stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene

har hørt til same 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 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 på deres vegne, gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagsloven §4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon, fysisk eller digitalt, eller ved oppslag i borettslaget.

## **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd -280 123,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt og etablerer to ladere hvorav den ene leies ut til bildelingstilbyder.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Laget planlegger rehabilitering av tak og skifting av vinduer. Dette blir finansiert ved låneopptak og gradvis økning i husleien.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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. Dyrehold skal søkes til styret.

Hund eller katt må ikke holdes uten samtykke fra Borettslaget iht. vedtektene. Samtykket kan tilbakekalles dersom dyreholdet medfører ulemper.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, 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, ventilasjonsanlegg, ventilatorer, vifter og balanserte ventilasjonsanlegg 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-TV- og fiberledninger, 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 luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(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 ol.

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 insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll.

Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen hen svarer for har opptrådt uaktsomt.

Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, 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.

#### Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås 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, jf 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 å felleskostnader.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 165, bruksnummer 484 i Bergen kommune. Andelsnr. 4 i Tidemandsgate  
Borettslaget med orgnr. 978632718

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/165/484:

15.04.1953 - Dokumentnr: 2648 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til  
skjøte/festekontrakt  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1958 - Dokumentnr: 1247 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av  
fellesledninger m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1951 - Dokumentnr: 1278 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:165 Bnr:363

01.01.2020 - Dokumentnr: 913766 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:165 Bnr:484

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på 4 etasjes murhus med 1 leilighet i overkjeller datert  
20.01.1960.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.01.1960.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbygg

Eiendommen følger reguleringsplan BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA (plan-ID 10090000). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbygg.. 27.11.1946

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål med områdenavn BY1.

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000), som er på stadiet planlegging igangsatt.

Det er gitt igangsettingstillatelse for ombygging av et boligbygg på naboeiendommen 165/85 og rammetillatelse for en enebolig på naboeiendommen 165/363.

Eiendommen er berørt av flere hensynssoner i kommuneplanen: Angitt hensyn kulturmiljø (H570\_2 1944-området og H570\_7 Historisk sentrum), båndlegging etter kulturminneloven (H730\_1), og faresone for luftkvalitet (H390\_2 gul sone).

### **Adgang til utleie**

Ved utleie av leilighet må enhver ny leietaker godkjennes av styret i borettslaget. En skal søke til styret om godkjenning for utleie før en planlegger å legge leiligheten ut på markedet. Styret skal ha navn og kontaktinformasjon (telefonnummer. og e-post) på hver leietaker til enhver tid.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 290 000 (Prisantydning)

---

471 223 (Andel av fellesgjeld)

---

4 761 224 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 762 574 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 770 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 773 274 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.



### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris på kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger  
26 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
14 900 Tilretteleggingsgebyr  
2 900 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr bob  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
4 050 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig bob  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 280,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
[Fredrik.Tosdal@aktiv.no](mailto:Fredrik.Tosdal@aktiv.no)  
Tlf: 930 21 497

**Oppdragstaker**

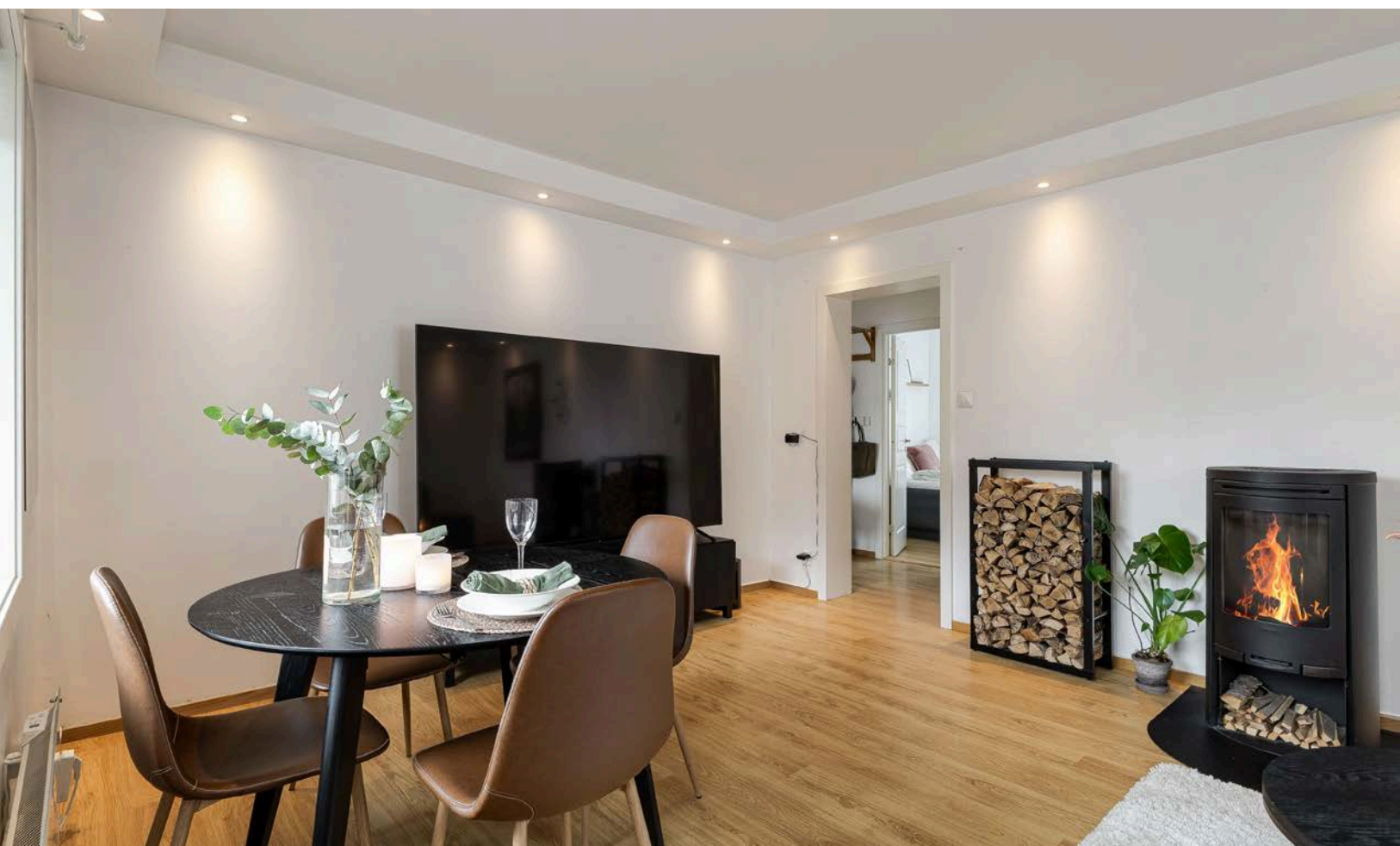
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157  
Laguneveien 7, 5239 Rådal

**Salgsoppgavedato**

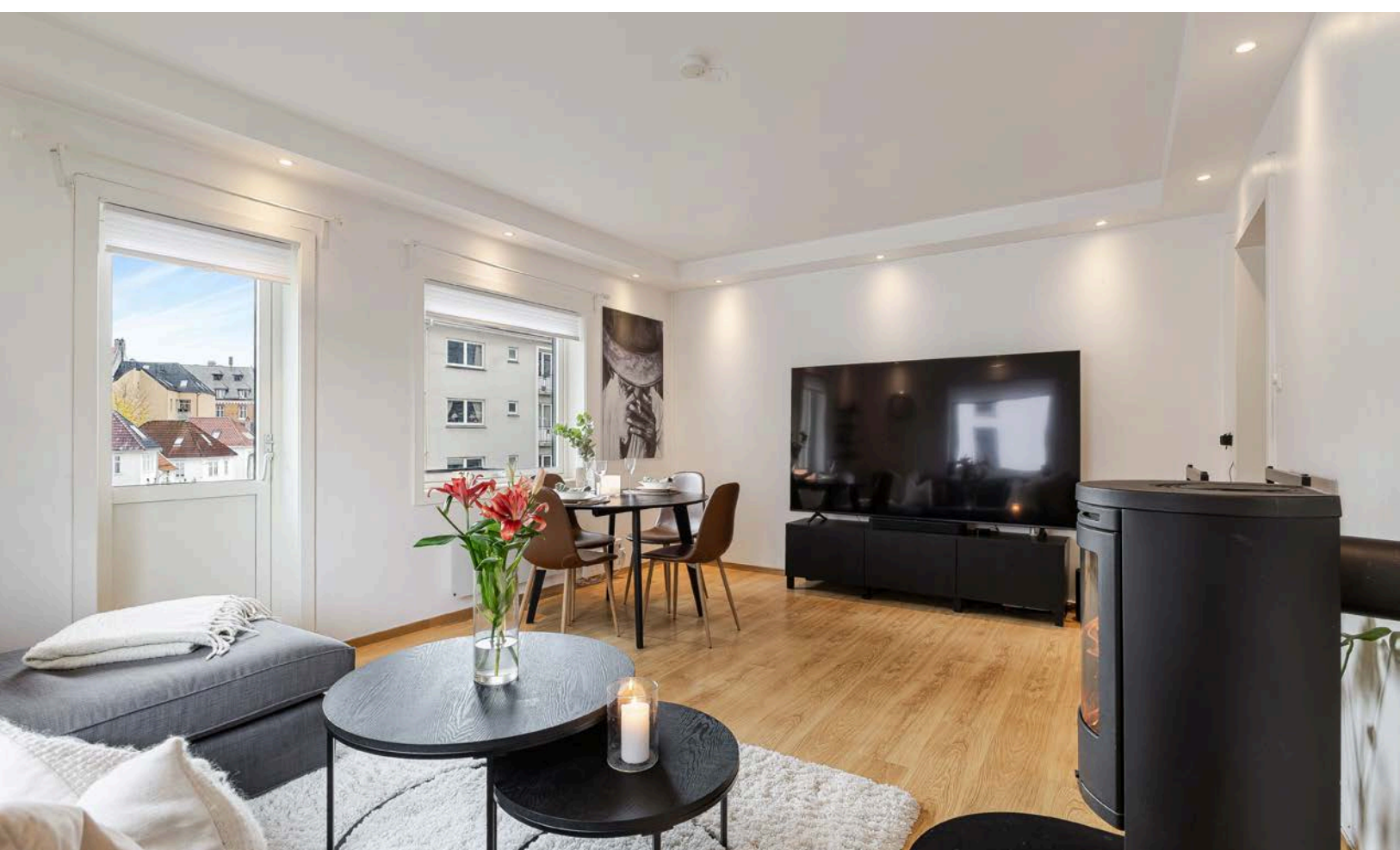
24.10.2025



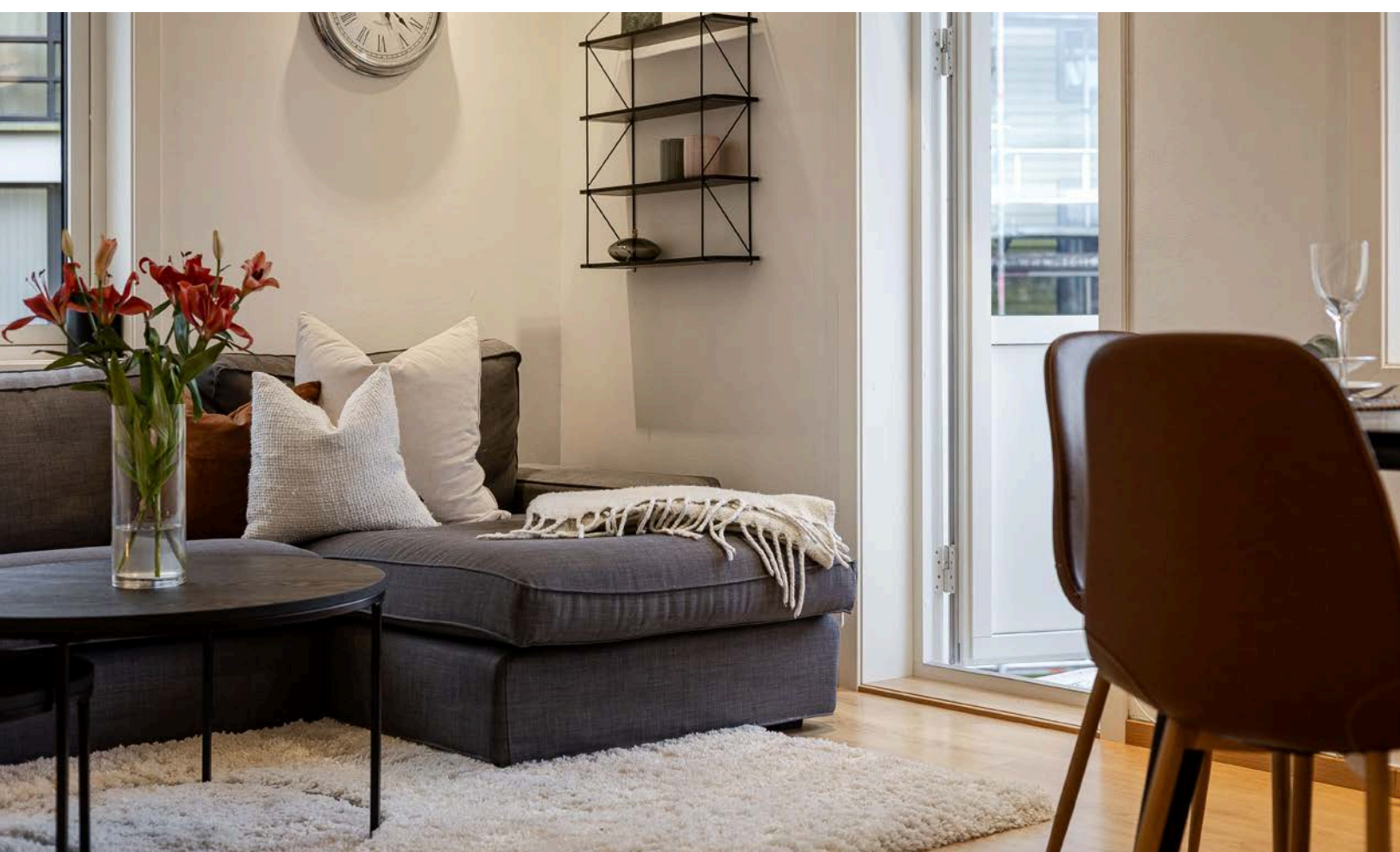












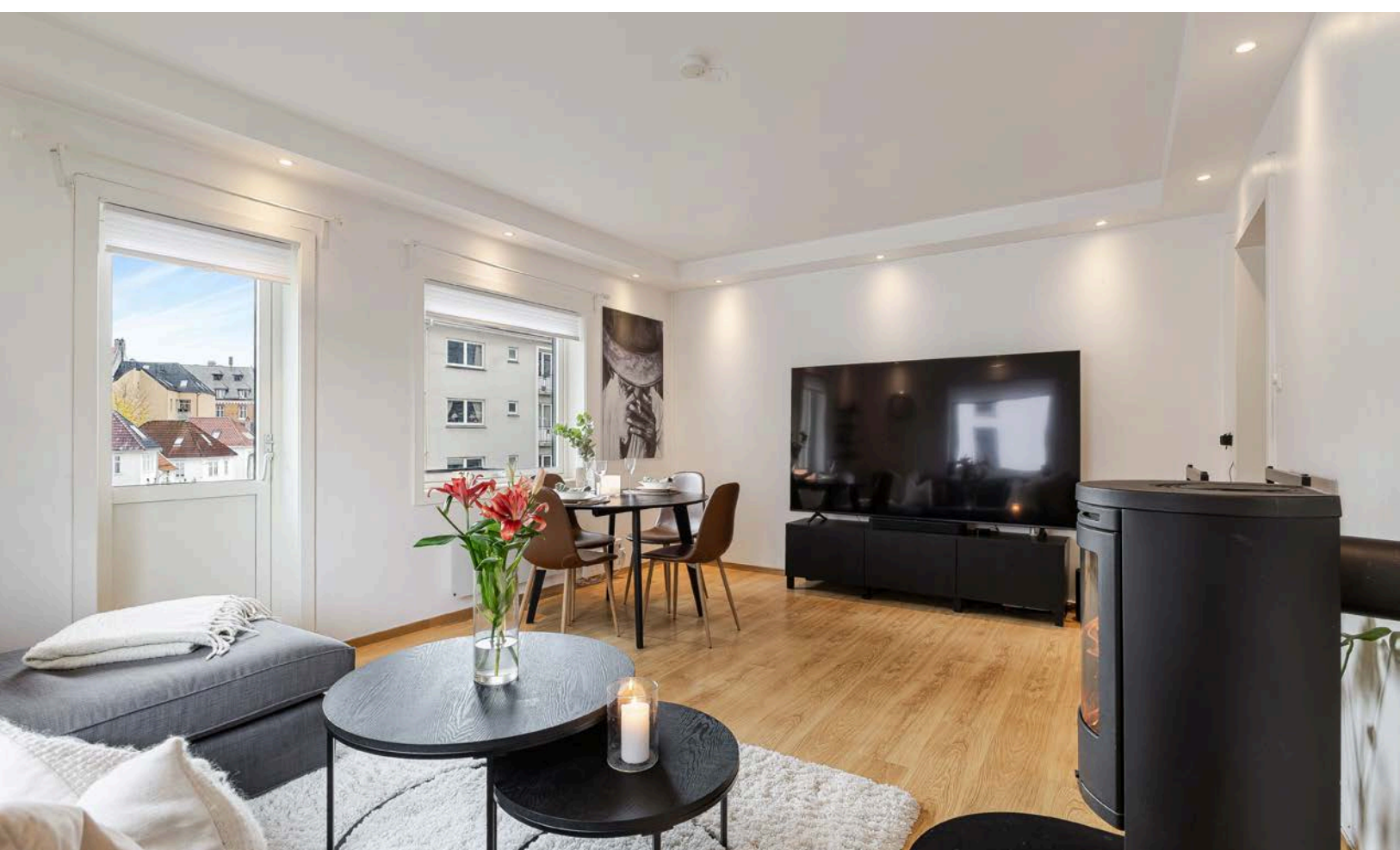












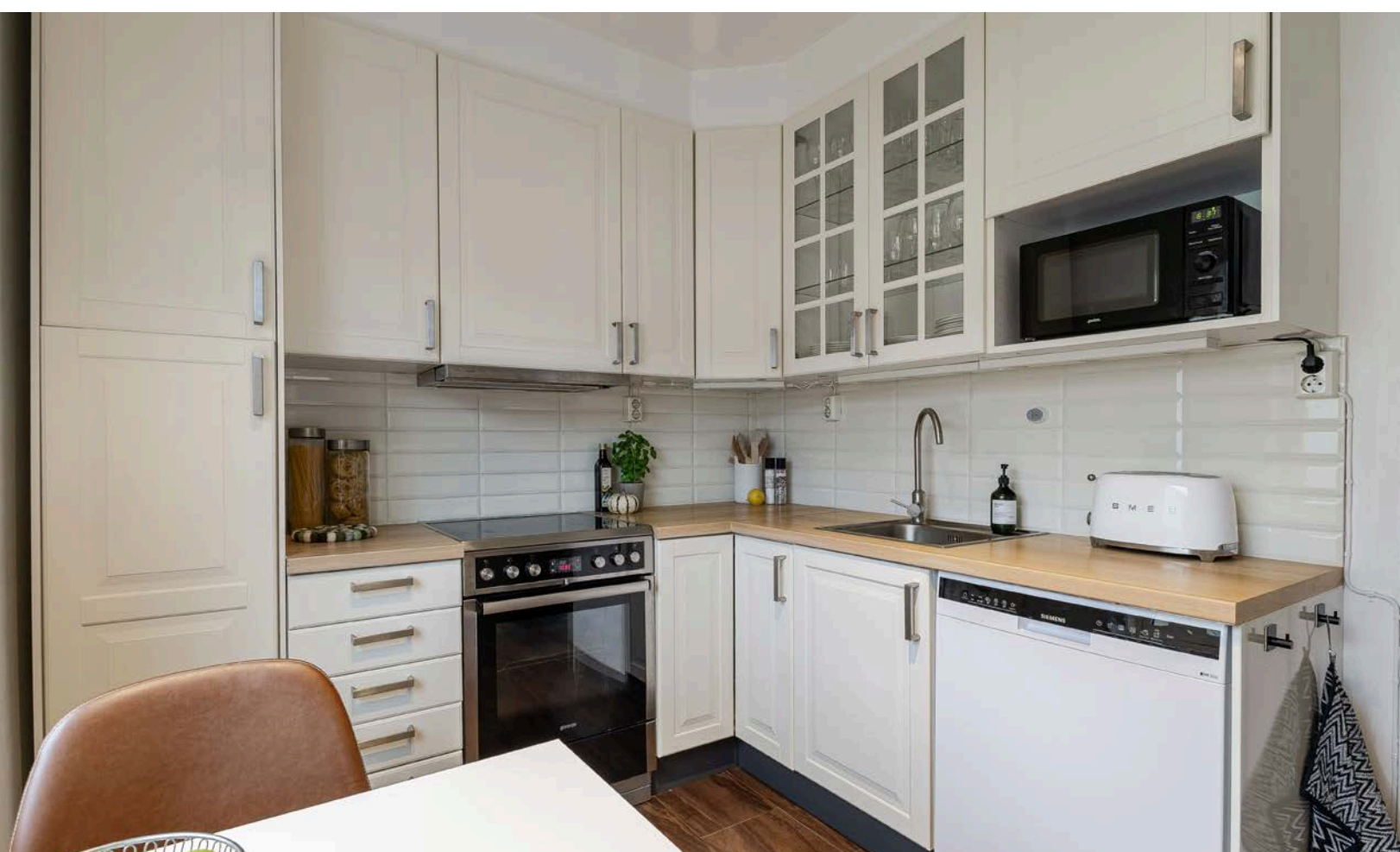






























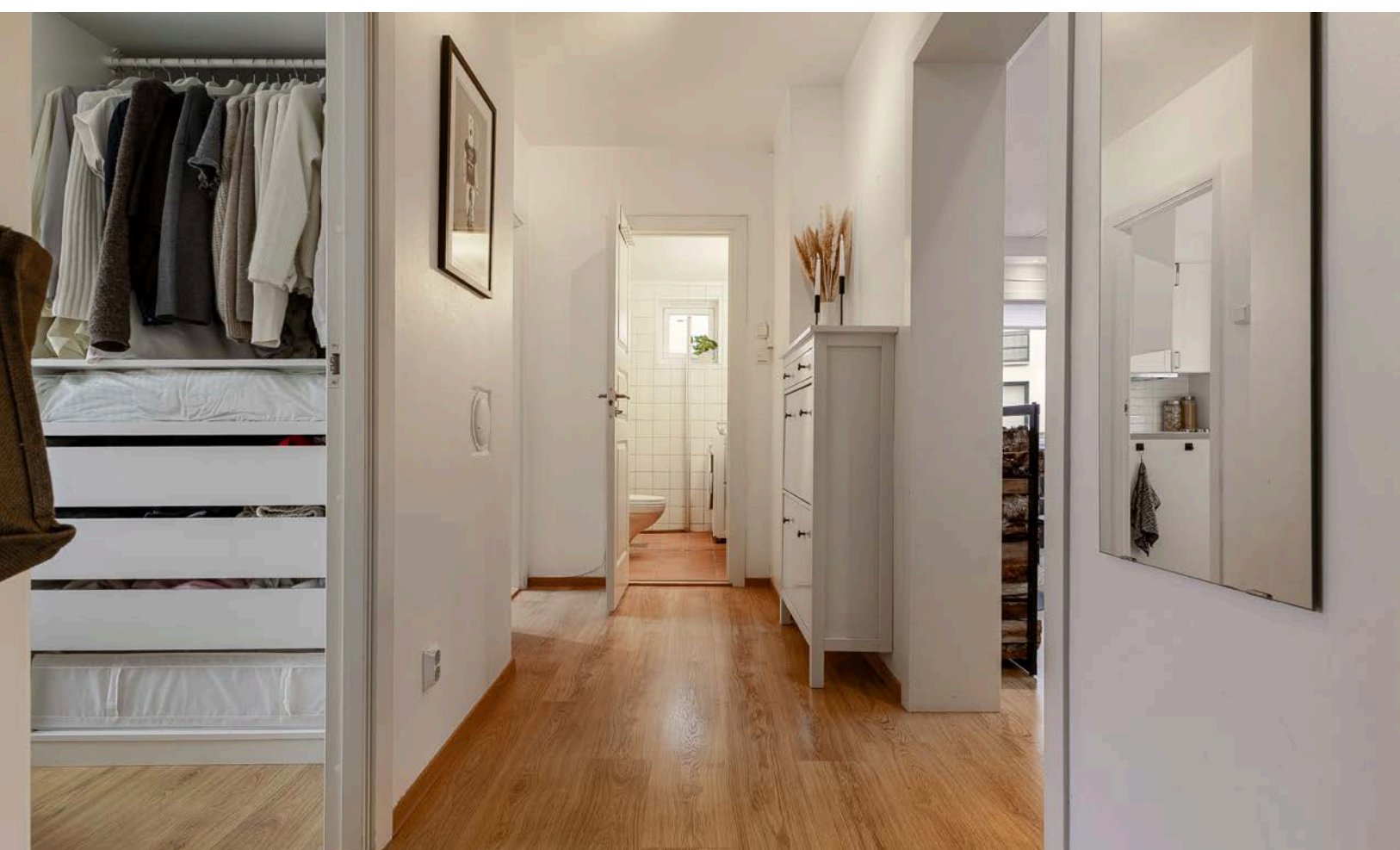
















































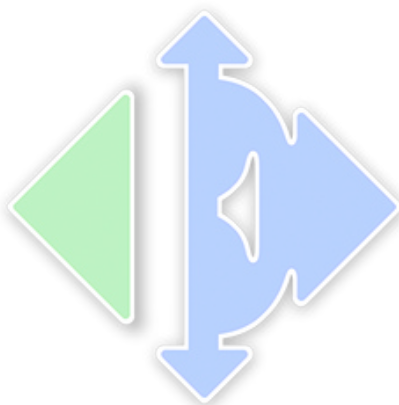






# Vedlegg

Leilighet  
Nordnesveien 37  
5005 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 4 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 6 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 20/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:165, Bnr: 484 |
| Hjemmelshaver:  | Endre Valdersnes  |
| Seksjonsnummer: | -                 |
| Festenummer:    | -                 |
| Andelsnummer:   | 4                 |
| Byggeår:        | 1952              |
| Tomt:           | 729,6 m²          |
| Kommune:        | Bergen            |

## BEFARINGEN:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver:      | Endre Valdersnes |
| Befaringsdato:      | 17.10.2025       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann:               | OFFENTLIG        |
| Avløp:              | OFFENTLIG        |
| Adkomst:            | OFFENTLIG        |

## OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.



**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er dekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Heidi Beate Fagerbakke Aasen

Kontaktperson: Heidi Beate Fagerbakke Aasen

**Beliggenhet:**

Leiligheten ligger sentralt til på Nordnes, beliggende med gangavstand til Nordnesparken, Nordneshallen, Nordnesbadet, Verftet og Akvariet. Området har en kombinasjon av eldre bygårds- og trehusbebyggelse. Fra leiligheten er det gangavstand til handlegaten Gågaten med kaffebarer, butikker og restauranter, cirka 10 minutters gange til Fisketorget og Bergen Sentrum, foruten dette er det kort vei til nærbutikkene Bunnpris og Kiwi. I området ligger det flere barnehager- og ulike skoletilbud. Like i nærheten har man også bussholdeplass.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 978 632 718

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET TIDEMANDSGATE

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 17.06.1997

Stiftelsesdato: 06.05.1997

**Takstobjektet:**

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 3,5m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 3m² og 3,1m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet med et gulvareal på cirka 11m², boden er ikke måleverdig grunnet skråhimling.

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vinduene og balkongdøren ble skiftet i 2022.
- Skiftet servant og baderomsmøblement i 2022.
- Skiftet dørbblad til døren inn til ett av soverommene.

**FELLESKOSTNADER:**

-



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 2. Etasje   | 64    | 0     | 0     | 4   | 64       | 0        |
| Kjeller     | 0     | 6     | 0     | 0   | 0        | 6        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 64    | 6     | 0     | 4   | 64       | 6        |
| SUM BRA     | 70    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Gang(6,5m²), bad/vaskerom(3,3m²), soverom(14,7m²), soverom(7,6m²), stue(20,5m²), kjøkken(8,3m²).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(3m²), ekstern bod(3,1m²).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

### ANDRE MERKNADER:

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/10/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

**Merknader:**



## TG 2

## 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

## TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist slitasje på enkelte av frontene, lokal utbedring må påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2022.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2022.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 3,5m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Åpningen i rekkverket er for store i forhold til gjeldende krav.

#### Merknader:

### 6. VVS

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.



Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Det er påvist rustdannelser på døren til fordelerskapet samt på kobling/kran i fordelerskapet. Forholdet må holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for lekkasjer fra kranen.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 15 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

#### **Merknader:**



**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

#### 1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Åpningen i rekkverket er for store i forhold til gjeldende krav.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Det er påvist rustdannelser på døren til fordelerskapet samt på kobling/kran i fordelerskapet. Forholdet må holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for lekkasjer fra kranen.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

På vegghengtoilet var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

#### 6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 15 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### Takstmannens vurdering ved TG3:



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Laguneparken |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 1506250234            |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Endre Valdersnes |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Nordnesveien 37 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BERGEN   | 5005   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250234

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vask og speil

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja



- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250234

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250234



| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Endre Valdersnes | 1d8f4901a56f3445d8a688<br>528f325425d60edcf1 | 14.10.2025<br>13:15:43 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1506250234

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/484/0/0  
Utløst 15. oktober 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 vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal       | Arealkvalitet | Arealmerkna | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|----------------------|---------------|-------------|--------------------|
| 261048039 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 729,4 m <sup>2</sup> | Sikker        | -           | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                        | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------|--------------|
| <a href="#">10090000</a> | 30       | BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 27.11.1946  |        | 100,0 %      |



## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

### Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

### Arealformål i kommuneplanen

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivele        | Områdenavn | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY1        | 100,0 %      |

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivele        | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_2          | 1944-området      | 100,0 %      |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_7          | Historisk sentrum | 100,0 %      |

### Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype   | Hensynssonenavn | Beskrivele                         | Dekningsgrad |
|----------|-------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 65270000 | KpBåndleggingSone | H730_1          | Båndlagt etter lov om kulturminner | 100,0 %      |

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

### Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

| PlanID                   | Plannavn               | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">15780000</a> | BERGENHUS. KPD SENTRUM | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 10.12.2001  | 100,0 %      |

### Arealformål i kommunedelplan

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål        | Dekningsgrad |
|----------|---------------|--------------------|--------------|
| 15780000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 %      |

### Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                                                  | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">18740000</a> | 21       | BERGENHUS. KPD BERGEN HAVN                                                                                | 3          | <a href="#">200512751</a> |
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027                                                                          | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">11690000</a> | 30       | BERGENHUS. NORDNES, REGULERINGSENDRING MELLOM NORDNESVEIEN - NORDNESBAKKEN, NORDNESGATEN OG FRITZNERMAUET | 3          | -                         |
| <a href="#">11690100</a> | 30       | BERGENHUS. GNR 165 BNR 363, NORDNESHALLEN OG BRETTNERNE, VESENTLIG REGULERINGSENDRING                     | 3          | <a href="#">199703458</a> |
| <a href="#">4000000</a>  | 30       | BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN                                              | 3          | -                         |
| <a href="#">5240000</a>  | 30       | BERGENHUS. SLIBERGET                                                                                      | 3          | <a href="#">190001401</a> |
| <a href="#">62020000</a> | 35       | BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN                                                           | 3          | <a href="#">201015772</a> |
| <a href="#">10420000</a> | 30       | BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL                                             | 4          | -                         |

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr  | Endring   | Bygningstype                               | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|---------|-------------|-----------|--------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| 165/85  | 139285697-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 28.04.2025 | <a href="#">202312846</a> |

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status          | Dato       | Saksnr                    |
|---------|------------|---------|--------------|-----------------|------------|---------------------------|
| 165/363 | 301342217  | -       | Enebolig     | Rammetillatelse | 29.04.2024 | <a href="#">202312644</a> |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. oktober 2025





## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 165/484/0/0

Adresse: Nordnesveien 37

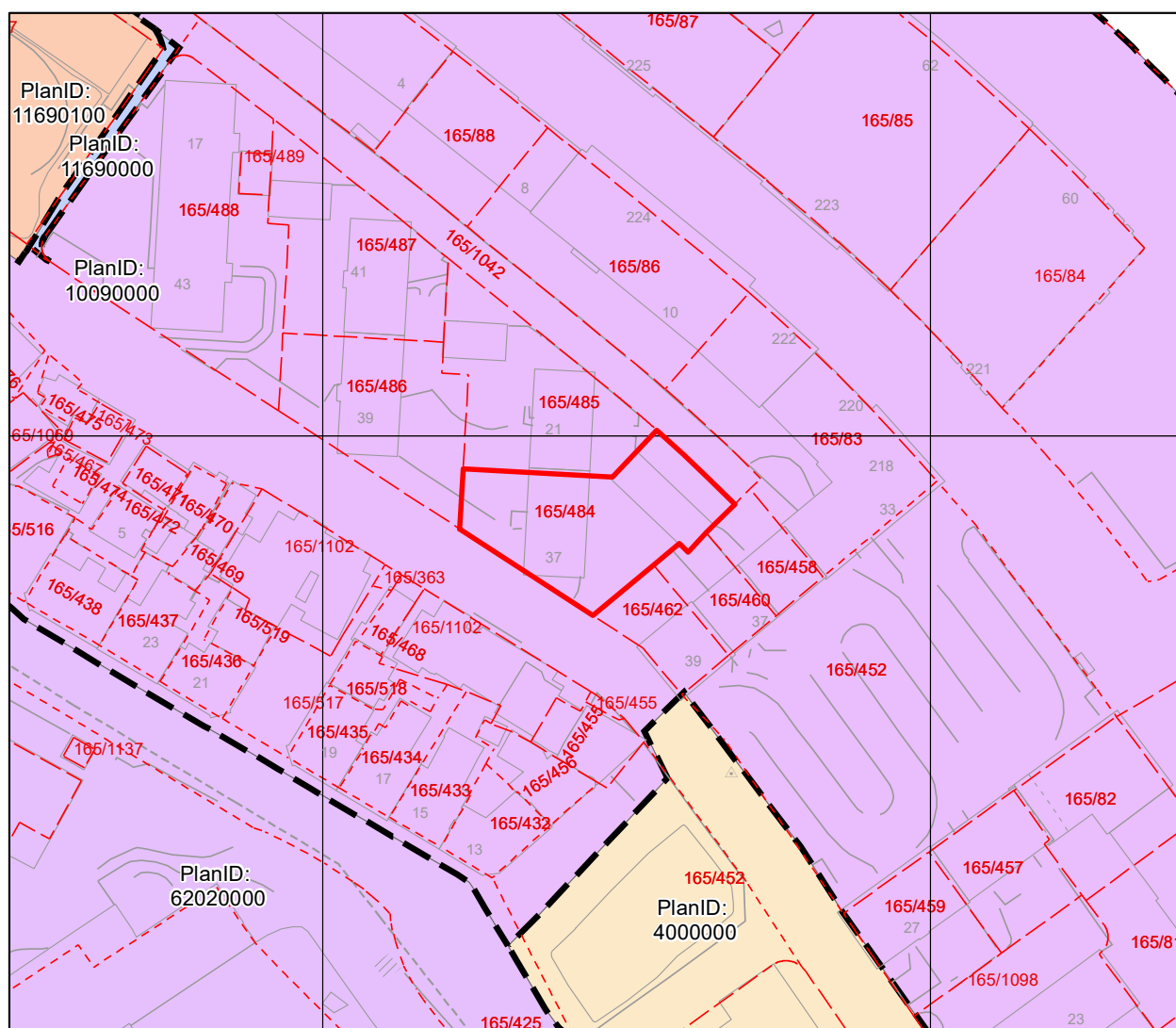


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10090000

 Eiendomsmarkering







BERGEN  
KOMMUNE

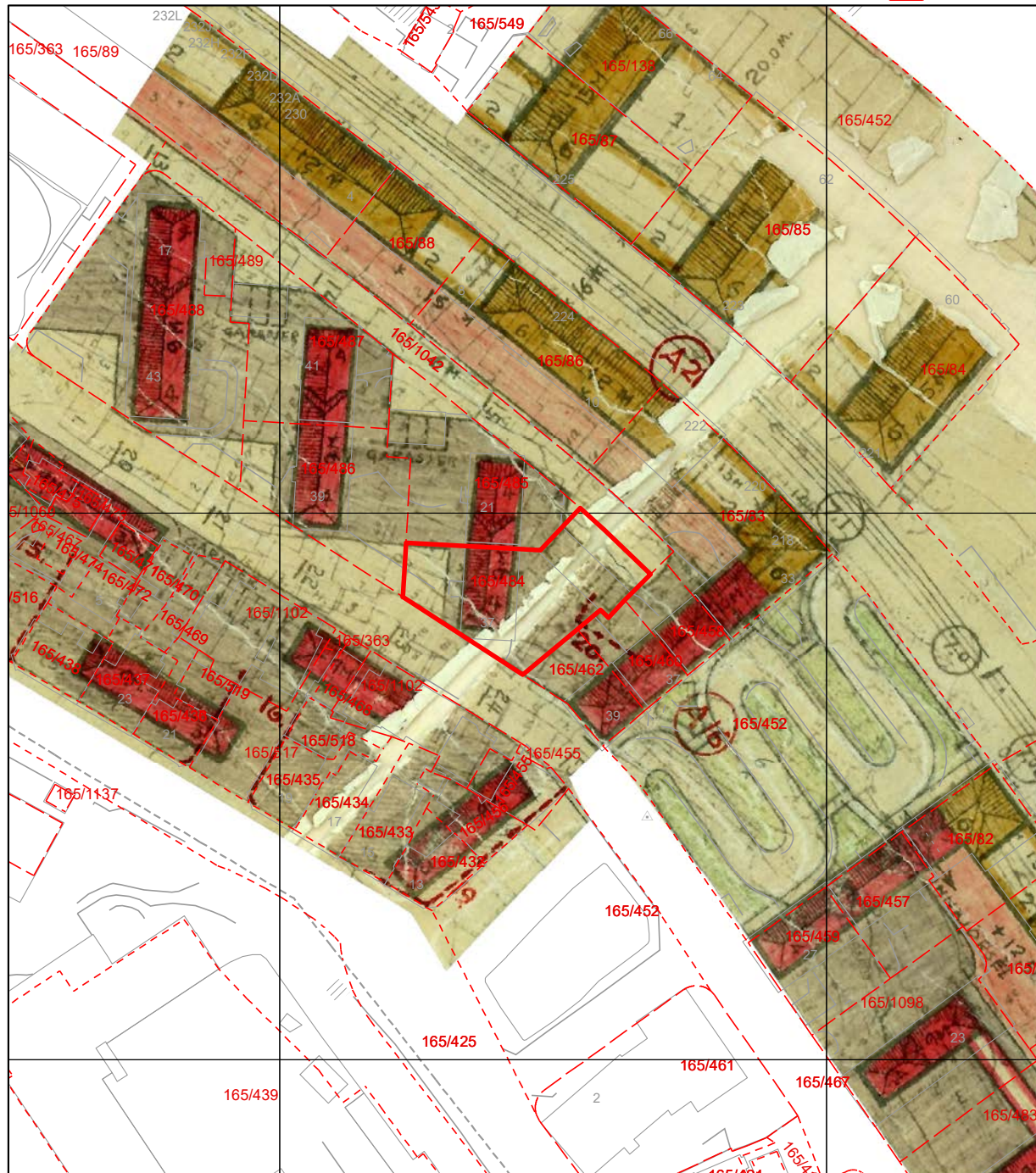
# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10090000  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/484/0/0  
Dato: 15.10.2025 Adresse: Nordnesveien 37



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

 Eiendomsmarkering



# TEGNFORKLARING.

|                                                                                                                  |                                                                                                         |                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1. STRANGATEN LANGS HUSREKKEN NR. 56<br>58-60-62 VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 13/4-1863.                           | 10. TIDEMANN'S GATE, VEDT. V. BYSTYRETS<br>BSL. AV 26/10-1891.                                          | ALMINNIGESTUE ER ANLAGT.                                          |
| 2. VOSSEGÅRDENS REGULERING VEDT. VED<br>BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.                                              | 11. NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANN'S<br>GATE OG NORDNESBAKKEN, VEDT. VED<br>BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891. | TOLLBOD OG 29/5<br>NY. TARE " 30/12-1853.                         |
| 3. ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL.<br>AV 16/7-1902.                                                          | 12. BRETTERNE VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.                                                        | HOLBERGS ALM. " " "                                               |
| 4. C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL<br>HOLBERGS ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 16/7-1902.                         | 13. NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.                                                       | MURALM. 1562, B BSL. 14/7 OG 30/12-1853.                          |
| 5. STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE ALM. OG<br>TOLLBOD ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 2/2-1926.                           | 14. NORDNESVEIEN " " " "                                                                                | FORESLÅTTE N. REGULERINGSLINJER.                                  |
| 6. C. SUNDTS GATES FØRLENGELSE MELLEM NY-<br>KIRKEALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED<br>BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926. | 15. OBSERVATORIEGATEN " " " "                                                                           | FORESLÅTTE NYS BYGGELINJER.                                       |
| 7. NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTYRETS<br>BSL. AV 22/2-1926.                                                       | 16. SPARRES GATE " " " "                                                                                | FORRETNINGSBEGNINGER, LETTERE<br>INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V. |
| 8. TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT. V. BYSTYRETS<br>BSL. AV 17/11-1919.                                               | 17. FREDRIKBERGS GATE " " " "                                                                           | BOLIGBYGG.                                                        |
| 9. TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG<br>C. SUNDTS GATES FØRLENGELSE VEDT.<br>V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.        | 18. DEL AV HAUGEVEIEN " " " "                                                                           | ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLA-<br>NEN.                              |
|                                                                                                                  | 19. DEL AV TOLLBODALM. " " " "                                                                          | FELLES INNHØRSEL TIL GÅRDS-<br>PLASS                              |
|                                                                                                                  | 20. THOMAS HVIDS SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS<br>BSL. AV 5/10-1891.                                         | AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSE-<br>NE KAN UTBYGGES.                  |
|                                                                                                                  | 21. NYKIRKEALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL<br>VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.                            | REGULERES TIL OFF. BEPLANTET<br>AREAL                             |
|                                                                                                                  | 22. LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.                                                      | REGULERES TIL TOMT FOR<br>OFF. BRUK.                              |
|                                                                                                                  | 23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST-<br>SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS<br>ALM. 1702-1848.             | BEGRENSNING FOR EKS-<br>PROPRIAS RÅDET.                           |

(A-)

VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG 1-22.





BERGEN  
KOMMUNE

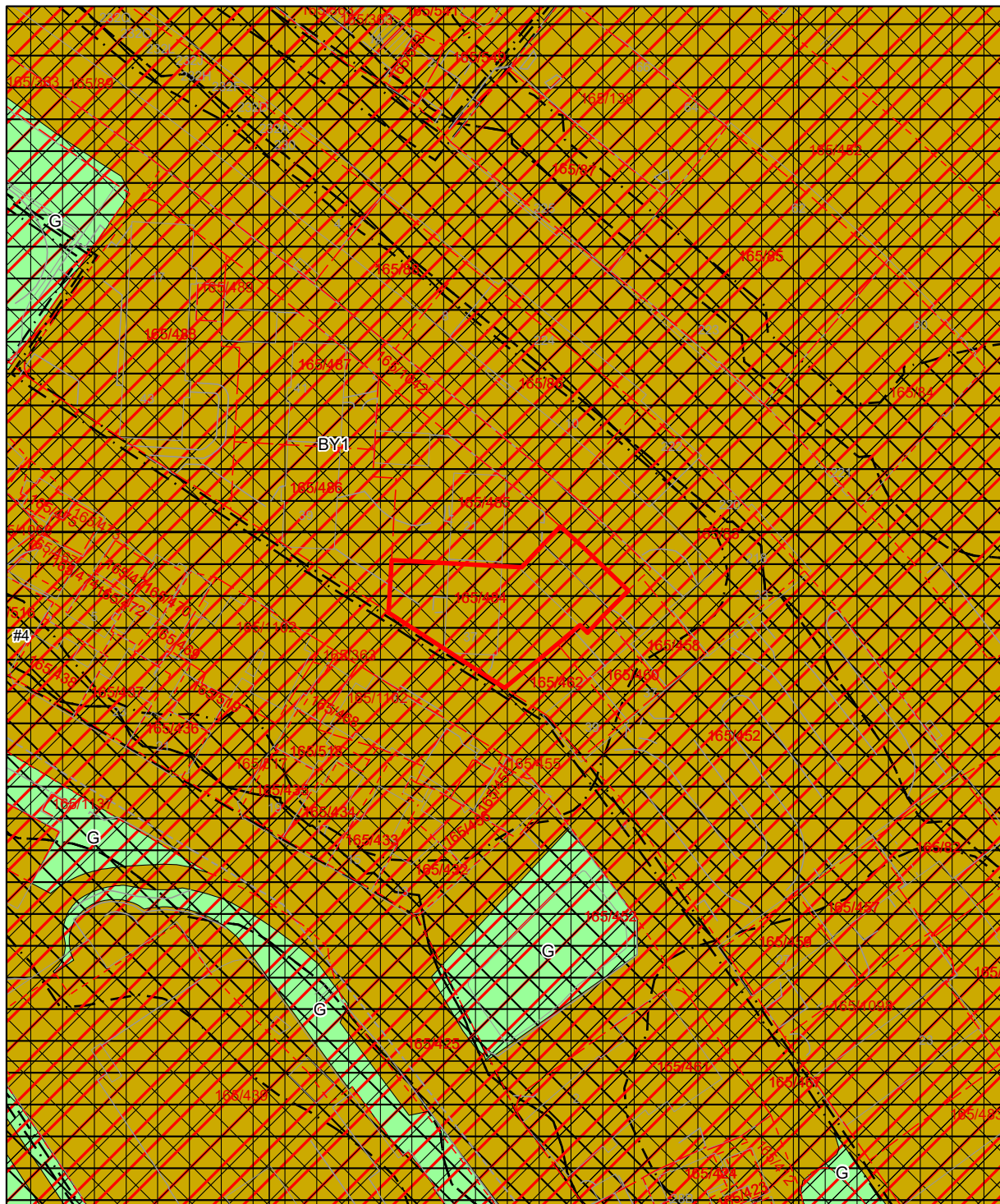
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/484/0/0  
Dato: 15.10.2025 Adresse: Nordnesveien 37



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

 Eiendomsmarkering (1)





## Tegnforklaring for kommuneplan

|                                                                                   |                          |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Arealformålgrense        | <b>KPA2018 Arealformål</b>                                                                          |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  Byfortettingssone |
|  | Båndleggingsone          |  Grønnstruktur     |
|  | Faresone                 |                                                                                                     |
|  | Infrastruktursone        |                                                                                                     |
|  | Støysone grønn           |                                                                                                     |
|  | Støysone gul             |                                                                                                     |
|  | Støysone rød             |                                                                                                     |



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.10.2025

Arealplan-ID: 15780000

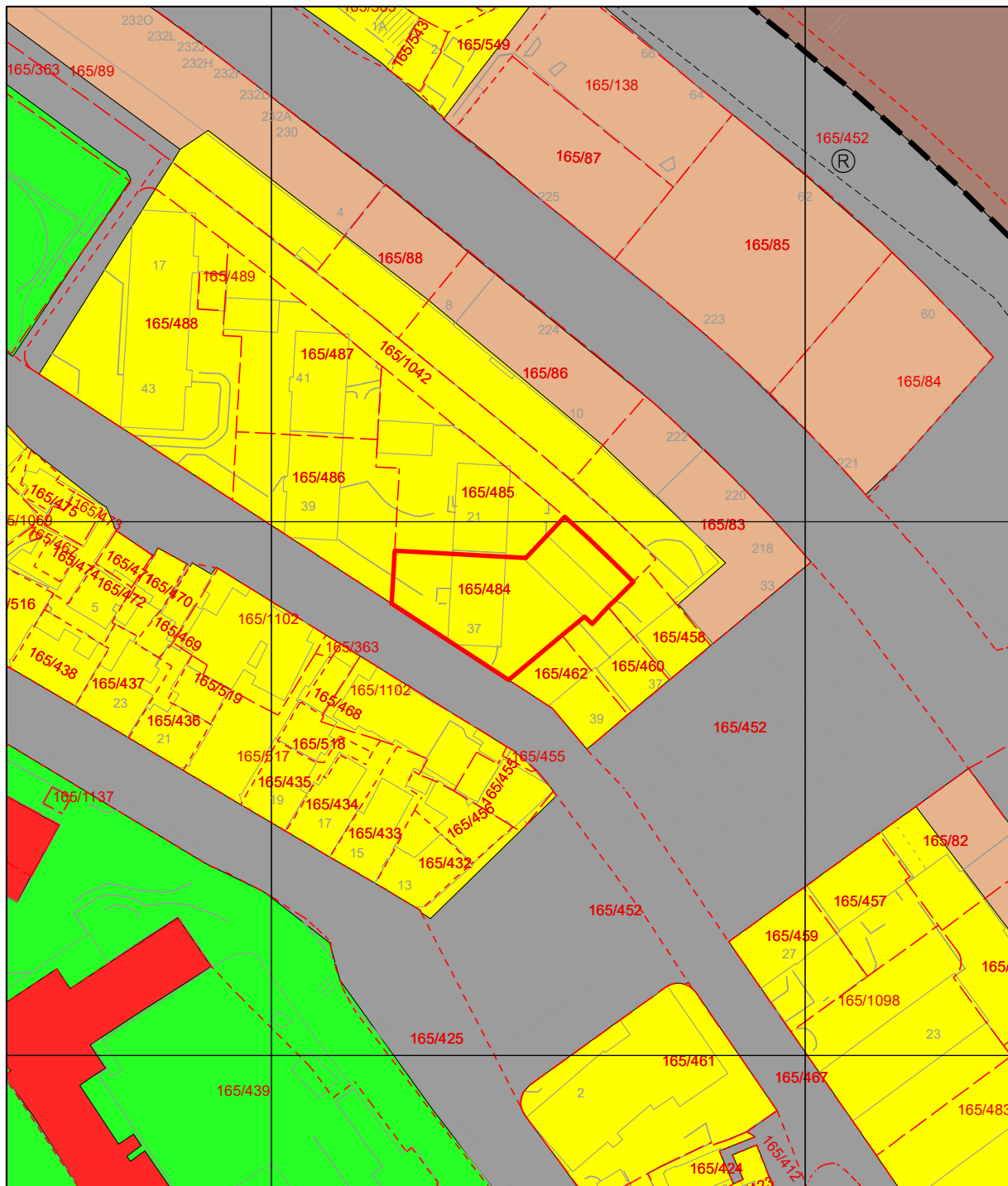
Gnr/Bnr/Fnr: 165/484/0/0

Adresse: Nordnesveien 37



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

|                                                                                   |                               |                                                                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Kommunedelplangrense          | <b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>                                                      |                          |
|  | Grense for restriksjonsområde |  | Boligområde (N)          |
|  | Arealformålgrense             |  | Senterområde (F)         |
|                                                                                   |                               |  | Offentlig bebyggelse (N) |
|                                                                                   |                               |  | Friområde (N)            |
|                                                                                   |                               |  | Annet byggeområde (N)    |
|                                                                                   |                               |  | Fotgjengerstrøk (N)      |





BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 15.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/484/0/0

Adresse: Nordnesveien 37, 5005 BERGEN





BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

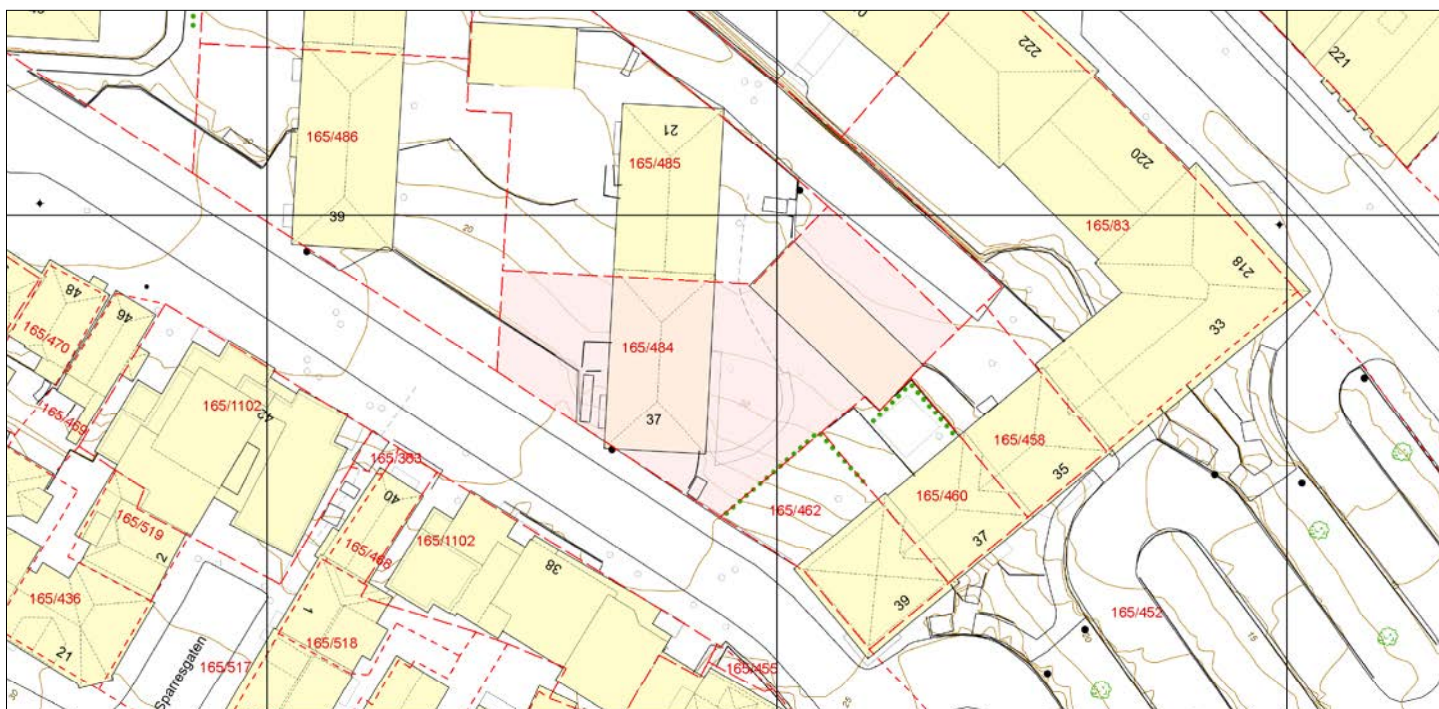
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 15.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/484/0/0

Adresse: Nordnesveien 37, 5005 BERGEN



|                                |                                |                       |              |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker      | ----- Registrert tiltak anlegg | ☺☺ Allé               | • Mast       |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                  | ... Hekk              | ✂ Skap       |
| ■ Bygning                      | - - - Gangveg og sti           | ● EL. belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg       | - - - Traktorveg               | ⚡ EL. Nettstasjon     | ✱ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                  | 🌳 Innmålt Tre                  | ○ Ledning kum         |              |



Vedtekter for Borettslaget Tidemandsgate  
000005 751266

Vedtekter  
0199

## VEDTEKTER

for Borettslaget Tidemandsgate org nr 978 632 718.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6 mai 1997, endret på generalforsamling den 08.mai 2007, og 19.05.2022 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06,2003 sin ikrafttredelse.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Tidemandsgate er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er stiftet på grunnlag av bystyrevedtak om bruk av kommunal forkjøpsrett 17. mars 1997.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100, -.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) 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 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 same stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til same 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 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 på deres vegne, gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagsloven §4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

(1) 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon, *fysisk eller digitalt*, eller ved oppslag i borettslaget.

#### **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.

*Dyrehold skal søkes til styret.*

##### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. *Styret skal til enhver tid vite hvem som bor og bruker eiendommen og ha kontaktinformasjon til minst en av brukerne per andel.*

(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 andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn

i løpet av året iht. brl § 5-4.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor *og hvordan* vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta 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, 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, ventilasjonsanlegg, ventilatorer, vifter og balanserte ventilasjonsanlegg 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-TV- og fiberledninger, 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 luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(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 ol. 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 insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen hen svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, 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 håndverksmessig 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) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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 rørledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør, andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til 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. *Borettslaget har ansvaret for å skifte ut eller utbedre stikkledninger som går inn eller gjennom boligen som er skadet som følge av slitasje og alder.*

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

(5) 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 jf borettslagslovens § 5-22, 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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslag. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av all 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 beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert 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 gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

#### **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 enten fysisk eller digitalt 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.

(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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst en 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 framtrædende 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 vedkommende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **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 forstås 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, jf 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. Unnlattelse 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 på disse regler og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

## Borettslaget Tidemandsgate

**Dato:** torsdag 03.04.25 **kl:**19:00

**Sted:** Gjesteparkeringen utenfor Nordnesveien 37

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

**26.03.25**

**Heidi Fagerbakke Aasen på vegne av styret**

Klipp av – leveres ved inngangen

---

### Generalforsamling, i Borettslaget Tidemandsgate, 03.04.25

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!**



## **DAGSORDEN**

### **1. Konstituering**

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

### **2. Sak/saker til behandling**

- 1. Stemme over etablering av ladeinfrastruktur og ladepunkt på gjesteparkeringen i Nordnesveien 37. Se saksopplysninger under.

STYRET I BORETTSLAGET TIDEMANDSGATE

### **Saksopplysninger til ekstraordinær generalforsamling 03.04.25**

Styret har fått et tilbud fra Pettersson og Gjellesvik (nå Bravida) om utbedring av det elektriske og ladeinfrastruktur for ladeplass på parkeringsplass i Nordnesveien som tidligere har blitt leid ut. Tilbudet legger opp for to ladepunkt slik at en kan velge å etablere to ladestasjoner nå, eller ett nå og ett til på et senere tidspunkt.

Styret har også søkt om å få dekket deler av utgiftene til ladeinfrastruktur av [Bergen kommune](#), og har fått innvilget dette. Det gjør at de totale utgiftene for etablering av ladepunkt ikke overstiger kr. 50 000,-

#### **Tilbud fra Bravida:**

1. Se vedlagte prisbrev for detaljer vedrørende infrastruktur for ladeanlegget: **Pris elektrisk arbeid kr 40 186,- + mva.**
2. Lader, best i test: Zaptec Pro 4G, utviklet og produsert i Stavanger: **kr 13 592,- per stykk + mva. ekstra per**
3. Det er uten ekstra kostnad inkludert brukeropplæring (kurs) med utvidet opplæring av den som blir valgt til administrator
4. Via våre driftsoperatører kan det inngås avtale om fakturering av ladestrøm samt support, flere alternativ er mulig.
5. Alle ladere leveres programmert og oppsatt i nettportal.
6. Lading skjer via app eller ladebrikker, legges enkelt til via app.
7. Tilgang til webportal for den individuelle bruker av lader.

#### **Tilbud fra Bergen kommune:**

- Vil dekke 20 prosent av kostnadene til etablering av elbil-ladeinfrastruktur, maks kr. 5000 per ladepunkt.
- I samme tilskuddsordning kan vi opprette ladeplasser reservert for bildeling. Da kan vi få støtte opp til 40 prosent av utgiftene med en øvre grense på kr. 10 000 per ladepunkt.
  - o For å få dette til må laget ha en avtale med en bildelingstilbyder. Styret er i kontakt med en bildelingstilbyder som er interessert, og vil ta kontakt med flere.
  - o Med en slik ordning kan laget få leieinntekter på denne parkeringsplassen.

#### **Forslag til løsninger:**

##### **1. Felles ladepunkt for beboere**

- Styret vil fremlegge regler for bruk av ladestasjonen før ladepunktet er klart til bruk. En mulighet er en maksgrense på antall timer en kan stå parkert. Og at den kun kan benyttes under lading.

##### **Fordeler med et felles ladepunkt for beboere:**

- Alle med elbil i borettslaget, uavhengig om en har garasje eller ikke, har tilgang på elbil-lader.
- Personene som bruker elbil-laderen betaler selv for strømutfgifter og administrative utfgifter til betalingsløsningen.

- Borettslaget har råd til dette innenfor budsjetttrammene for 2025. Fører ikke til økninger i husleien.
- Tiltaket øker verdien for alle leiligheter fordi det blir mer attraktivt ved eventuelt salg av leilighet.
- Oppfyller plikt i Borettslagsloven om å etablere lademulighet for elbiler.

Ulemper med et ladepunkt for beboere:

- Mister inntekter en tidligere har mottatt gjennom utleie (obs, har på dette tidspunktet ikke lenger en leieavtale da den er sagt opp av leietaker).

Løsning på ulempen:

- Leie ut en parkeringsplass med ladestasjon til bildelingstilbyder (se under).

**2. Utleie av parkeringsplass med ladepunkt til bildelingstilbyder**

- Kommer i tillegg til felles ladepunkt for beboere.

Fordeler med å etablere ladepunkt for utleie til bildelingstilbyder:

- Beboere i borettslaget med medlemskap i bildele-tjenesten vil ha enkel og kort tilgang til denne utleie-elbilen.
- Bidrar til bildeling, som er en bærekraftig og sosial løsning med klima- og samfunnsmessige gevinster.
- Økte leieinntekter til borettslaget (minst kr. 1 500,- per måned).

Ulemper med å etablere ladepunkt for utleie til bildelingstilbyder:

- Mister en gjesteparkering og har til sammen kun to gjesteparkeringer.

Løsning på ulempen:

- Beboere med garasje prioriterer at sine gjester parkerer utenfor sin garasje (gjelder ikke garasje til Anders og Endre som ligger dumt til for dette).

**Punkter det skal stemmes over på ekstraordinær GF 03.04.25**

1. Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt, men etablerer kun en lader. Denne plassen benyttes av alle beboere i borettslaget ved behov via en app. Beboere som bruker ladestasjonen betaler selv alle utgifter knyttet til lading, inkludert administrative utgifter, via egen betalingsløsning.
2. Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt og etablerer to ladere. En av laderne benyttes som nevnt i punkt 1, mens den andre leies ut til bildelingstilbyder som betaler alle utgifter knyttet til bruk av dette ladepunktet i tillegg til månedlig leie. Avtalen inngår i første omgang for en periode på 3 år.

**Styret innstiller punkt 2.**



# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

---

**Sted:** Nordnesveien 37, v/parkeringsplass

**Dato:** 03.04.25

Møtet ble åpnet av: Heidi Aasen

Til stede fra styret: Heidi Aasen

Åshild Thorsen

Alexandra Haugen

Astrid Østerholt

Anette Midttveit

Til stede fra BOB: \_\_\_\_\_

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent

### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 11

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 13

Side 1 av 4

**c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder: Heidi Aasen

Vedtak: Godkjent

**d) Valg av referent/protokollfører**

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

Forslag til referent: Anette Midttveit

Vedtak: Godkjent

**e) Valg av protokollunderskriver(e)**

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

Forslag til protokollunderskriver: Vibeke Midtsæter og Britt Birkeland

Vedtak: Godkjent

**f) Valg av tellekorps**

*(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)*

Forslag til tellekorps: Ikke aktuelt

Vedtak: \_\_\_\_\_

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Godkjent

## 2. Saker til behandling

*(Sak som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)*

**Skal borettslaget etablerer ladepunkt på gjesteparkering?**

Antall stemmer for: 13

Antall stemmer i mot: 0

### ***Punkter det skal stemmes over på ekstraordinær GF 03.04.25***

- 1. Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt, men etablerer kun en lader. Denne plassen benyttes av alle beboere i borettslaget ved behov via en app. Beboere som bruker ladestasjonen betaler selv alle utgifter knyttet til lading, inkludert administrative utgifter, via egen betalingsløsning.*
- 2. Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt og etablerer to ladere. En av laderne benyttes som nevnt i punkt 1, mens den andre leies ut til bildelingstilbyder som betaler alle utgifter knyttet til bruk av dette ladepunktet i tillegg til månedlig leie. Avtalen inngår i første omgang for en periode på 3 år.*

Antall stemmer for 1: 3

Antall stemmer for 2: 10

Det er flertall for at borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt og etablerer to ladere hvorav den ene leies ut til bildelingstilbyder.



**Underskrifter:**

**Møteleder**

---

**Referent**

---

**Protokollunderskriver**

---

**Protokollunderskriver**

---

Protokoll e.o. ...

Name  
**Birkeland, Britt Åslaug**

Date  
**2025-04-11**

Identification

 Birkeland, Britt Åslaug

Name  
**Aasen, Heidi Beate Fagerbakke**

Date  
**2025-04-11**

Identification

 Aasen, Heidi Beate  
Fagerbakke

Name  
**Midtsæter, Vibeke**

Date  
**2025-04-11**

Identification

 Midtsæter, Vibeke

Name  
**Midttveit, Anette**

Date  
**2025-04-13**

Identification

 Midttveit, Anette



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

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I

## BORETTSLAGET TIDEMANDSGATE

Dato: 20.05.25 kl: 18:00

Sted: Krutthuset på Nordnes

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Bergen

Borettslaget Tidemandsgate

Klipp av – leveres ved inngangen

---

**Generalforsamling, Borettslag,**

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!**



## **DAGSORDEN**

### **1. Konstituering**

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

### **2. Rapport fra styret, til orientering**

### **3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**

### **4. Vederlag til styremedlemmer generelt**

### **5. Vederlag til styremedlemmer spesielt**

### **6. Valg av styre**

### **7. Andre/Innkomne saker**

- Informasjon fra styret om status i arbeidet med elbil-ladeinfrastruktur og bruk av elbil-lader.

STYRET I BORETTSLAGET TIDEMANDSGATE

## Rapport fra styret i Borettslaget Tidemandsgate for styreperioden 2024/2025

Under følger en kort oppsummering av noen av de viktigste sakene og gjøremålene styret har arbeidet med i perioden august 2024 til mars 2025.

Styret har arbeidet med å få ut viktig informasjon til beboere om:

### 1. Nedkast av restavfall i bossuget og en oppfordring om å kildesortere

Hver boenhet har 5 gratis nedkast i restavfallet per måned. Borettslaget blir fakturert som en enhet for alle kast av restavfall utover de kostnadsfrie kastene. Å være konsekvent med kildesorteringen bidrar til å redusere restavfallet.

### 2. Parkering

Påminnelse om å bruke lapp i vinduet på bilen til gjester som parkerer på borettslagets gjesteparkering. ☐lle beboere kan selv lage en lapp de gir til gjestene sine hvor det står hvem gjesten er på besøk hos. Et eksempel på tekst: *Hei, Jeg er på besøk hos Heidi i Tidemandsgate Borettslag*. HUSK: Kun to lapper i bruk om gangen.

### 3. Hussopp/svertesopp

Et vanlig problem i murbygg er at det lett kan danne seg svertesopp på veggene inne i leiligheten, særlig på innsiden av ytterveggene. Styret anbefaler alle beboere i borettslaget å se bak møbler i leiligheten denne uken for å se om det har dannet seg svertesopp der, og sette i gang tiltak dersom du oppdager at du har dette.

### 4. Røykvarslerdagen

Oppfordret alle til å bytte batteri i røykvarslerne sine, kontrollere slukkeutstyr og brannstigen

### 5. Treningsrom i Tidemandsgate

Treningsrommet i Tidemandsgate skal gjøres tilgjengelig for alle beboere i oppgangen.

## Dugnad

Styret har arrangert to dugnader i mai og en i oktober i 2024, og i april 2025. Det ble gjort mye bra arbeid, og noen av de som ikke kunne delta på selve dugnadsdagene bidro med oppgaver senere.

## Røykvarslere

Styret har kontrollert alle røykvarslerne på fellesarealene. Med hjelp fra beboere i Tidemandsgate ble det montert nye seriekoblede røykvarslere på loft, øverste etasje, kjeller og første etasje i begge byggene. Dette for å sikre at en kan høre dersom en røykvarsler piper på loft eller i kjeller.

## Utbedringer av garasjetakene

Da det stormet som vers i januar 2024 løsnet deler av taker på garasjene. Bergen taktekker og blikkenslagerservcie, som la taket i 2023, ble tilkalt og utbedret denne reklamasjonen.

## Mur og trapper

Styret har fått utført befarng av trapper og mur tilhørende borettslaget i 2024. Resultatet av befarngen var at det ikke var behov for å gjøre noen utbedringer med tanke på fare for at trapper eller mur skulle kollapse. Styret har imidlertid innhentet pris på flikking av trappene på forsiden av bygget og venter på svar fra BOB om når dette eventuelt kan gjennomføres.

#### Fuktighet i garasjene

To beboere har meldt om vann inn i garasjene etter at vi fikk nytt tak og i den anledning også fjernet trær langs garasjen og satt opp avløpsrenne i 2023. Dette arbeidet kan ha ført til at mer vann blir ført inn i garasjene enn tidligere. For å få bukt med problemet kreves det drenering bak og på siden av garasjene. Styret har vurdert at vi ikke har råd til utgiftene dette medfører basert på borettslagets økonomiske situasjon.

Fuktighet i garasjene er nok noe vi må forvente at blir en utfordring fremover. Styret har vurdert tiltak for å få bukt med noe av problemet og gjort avtale med BOB om at de skal legge inn en vifte i hvert av anleggene. Dette arbeidet starter opp i april/mai.

Leietakere av garasjene må likevel forvente at fuktighet og vann i garasjene blir et vedvarende problem til borettslaget eventuelt har økonomi til å få utført en drenering. Det er derfor ekstra viktig å følge leiekontrakten der det står at det ikke skal lagres noe i garasjene.

#### Radonmåling

Etter ønske fra en beboer er det gjennomført radonmåling i alle leilighetene som ligger i første etasje i 2024. Styret har mottatt resultatet og alle målingene ligger under det nivået som krever tiltak.

#### Nye eiere i Nordnesveien

Det har flyttet inn to nye beboere i Nordnesveien vinteren 2024. Styret har utført en rekke oppgaver i den anledning.

#### Oppbevaring på fellesarealer

Styret fikk i 2024 inn en søknad om å sette en varmtvannsbereder på fellesarealer som i dag er benyttet til sykkelbod/sykkelstall. Styret har gitt avslag på denne søknaden da fellesarealet generelt ikke skal brukes til oppbevaring av beboeres eiendeler. Unntaket er vaskemaskiner i vaskekjeller som beboere selv betaler elektriker for å montere stikkontakt tilknyttet eget sikringsskap.

I denne saken er styret blitt kjent med at det er en varmtvannsbereder på vaskerom i Nordnesveien. Denne er sannsynligvis satt der i 2002, og dagens styre er ikke kjent med omstendighetene rundt dette når det gjelder søknad til datidens styre. Ettersom eieren av denne berederen ikke kan stå ansvarlig for denne plasseringen, vurderer styret at berederen må stå der den står. Eier av berederen er informert om at når denne berederen en gang må skiftes ut, må den plasseres inne i eierens leilighet og eier må selv sørge for å få bereder i kjeller fjernet.

#### Avfuktere

Borettslagets bygningsmasse er mur og dette byr på noen utfordringer med fukt, særlig i en regnfull og fuktig by hvor klimaendringene også fører til mer nedbør nå og frem i tid. Dette i tillegg til at bygget nå er mer tett med nye vinduer og tak, blir det naturligvis mer fukt. Flere merker dette i form av sopp på vegger og kondens på kalde dager. For å ta grep har styret kjøpt inn fire avfuktere, en til hvert loft og hver kjeller. Beboere er informert om at alle som tørker klær i kjeller eller på loftet må bidra til å tømme disse avfukterne når de er fulle.

#### Vaskebyrå

Styret har sagt opp avtalen med vaskebyrået TOM etter klager på dårlig renhold, og er i skrivende stund i prosess med å inngå avtale med nytt vaskebyrå.

#### Elbil-lading

Det har kommet inn ønske fra tre beboere om å få elbil-lading i garasjene. I den anledning har styret vært i kontakt med Pettersson og Gjellesvik sin prosjektleder for elbil-lading i 2024. Tilbakemeldingen



var at dette krevde oppgradering av det elektriske anlegget i borettslaget og de anslo at det ville koste minst kr. 500 000,- å få gjort dette, samt legge infrastruktur for lading ut til alle garasjene.

Basert på borettslagets økonomiske situasjon nå og i årene fremover vurderer styret at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å sette i gang et slikt prosjekt. Det er også andre vurderinger som må gjøres, som spørsmålet om det er rett å belaste hele borettslaget med så store fellesutgifter som kun kommer til gode for noen få.

Styret opprettet derfor en arbeidsgruppe bestående av fire beboere i borettslaget for å gjøre ytterligere vurderinger rundt denne problemstillingen og hente inn priser. Resultatet fra arbeidsgruppen skulle presenteres under en ekstraordinær generalforsamling når arbeidsgruppen har resultatet av arbeidet klart. Arbeidsgruppen fikk inn et tilbud på kr. 100 000,- for å få montert en felles lader på gjesteparkeringen. Arbeidsgruppen sin tilbakemelding var at de mente etablering av elbillader var for dyrt på dette tidspunktet når en samtidig må øke husleie for å dekke fellesutgiftene i borettslaget.

Styret tok etter dette igjen kontakt med Pettersson og Gjellesvik, denne gangen om pris for å oppgradere infrastruktur og etablere elbil-lader på en av gjesteparkeringene. I tillegg har styret søkt om midler til å dekke deler av disse utgiftene fra Bergen kommune, noe vi fikk innvilget. Det ble arrangert ekstraordinær generalforsamling 3.april for at beboerne skulle stemme for å gå for ett av to alternativer lagt frem av styret:

1. Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt, men etablerer kun en lader. Denne plassen benyttes av alle beboere i borettslaget ved behov via en app. Beboere som bruker ladestasjonen betaler selv alle utgifter knyttet til lading, inkludert administrative utgifter, via egen betalingsløsning.
2. Borettslaget etablerer ladeinfrastruktur for to ladepunkt og etablerer to ladere. En av laderne benyttes som nevnt i punkt 1, mens den andre leies ut til bildelingstilbyder som betaler alle utgifter knyttet til bruk av dette ladepunktet i tillegg til månedlig leie. Avtalen inngår i første omgang for en periode på 3 år.

**Resultat: Det ble flertall for alternativ 2.**

**Borettslaget Tidemandsgate  
2024**

## Resultatregnskap 2024

Borettslaget Tidemandsgate

Alle beløp i NOK

|                                      | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                      | 2    | 1 386 764        | 1 326 674        | 1 386 444        | 1 476 600        |
| <b>Sum inntekter</b>                 |      | <b>1 386 764</b> | <b>1 326 674</b> | <b>1 386 444</b> | <b>1 476 600</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                         | 3, 4 | 70 000           | 80 000           | 70 000           | 70 000           |
| Arbeidsgiveravgift                   | 3    | 9 870            | 11 280           | 9 870            | 9 870            |
| Felles strøm og varme                |      | 13 393           | 18 294           | 18 600           | 18 600           |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt      |      | 246 603          | 234 755          | 241 000          | 241 000          |
| Andre driftskostnader                | 5    | 150 739          | 153 632          | 80 600           | 145 100          |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6    | 3 396            | 784              | 2 500            | 2 500            |
| Vedlikehold                          | 7    | 49 058           | 386 399          | 60 000           | 230 000          |
| Forretningsførsel                    |      | 61 246           | 60 027           | 60 957           | 64 328           |
| Revisjonshonorar                     |      | 8 750            | 8 125            | 8 700            | 9 125            |
| Andre konsulentonorarer              |      | 0                | 0                | 7 500            | 7 500            |
| Forsikring                           |      | 62 654           | 54 582           | 62 650           | 74 100           |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>675 709</b>   | <b>1 007 877</b> | <b>622 377</b>   | <b>872 123</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>711 055</b>   | <b>318 797</b>   | <b>764 067</b>   | <b>604 477</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter bank                  |      | 51 364           | 47 010           | 0                | 0                |
| Andre renteinntekter                 |      | 232              | 58               | 0                | 0                |
| Andre finansinntekter                |      | 5 000            | 1 041            | 0                | 0                |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |      | <b>56 596</b>    | <b>48 109</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Rentekostnader lån                   |      | 419 822          | 335 732          | 411 300          | 394 100          |
| <b>Sum finanskostnader</b>           |      | <b>419 822</b>   | <b>335 732</b>   | <b>411 300</b>   | <b>394 100</b>   |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |      | <b>-363 226</b>  | <b>-287 623</b>  | <b>-411 300</b>  | <b>-394 100</b>  |
| <b>Resultat</b>                      |      | <b>347 829</b>   | <b>31 174</b>    | <b>352 767</b>   | <b>210 377</b>   |
| Til/fra udekket tap                  |      | 347 829          | 31 174           | 0                | 0                |
| Sum disponeringer                    |      | 347 829          | 31 174           | 0                | 0                |

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Tidemandsgate

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Tidemandsgate  
Alle beløp i NOK

|                                    | Note | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>               |      |                  |                  |
| Bygninger                          | 8, 9 | 7 302 857        | 7 302 857        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>     |      | <b>7 302 857</b> | <b>7 302 857</b> |
| <br>                               |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>           |      | <b>7 302 857</b> | <b>7 302 857</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                  |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader         |      | 77 264           | 65 690           |
| Andre fordringer                   |      | 17 318           | 7 917            |
| <b>Sum fordringer</b>              |      | <b>94 582</b>    | <b>73 607</b>    |
| <br>                               |      |                  |                  |
| <b>Bankinnsk. og kontanter</b>     |      |                  |                  |
| Innestående bank                   |      | 939 418          | 1 092 911        |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b> |      | <b>939 418</b>   | <b>1 092 911</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |      | <b>1 034 000</b> | <b>1 166 519</b> |
| <br>                               |      |                  |                  |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>8 336 857</b> | <b>8 469 376</b> |

Balanserapport 2024 for Borettslaget Tidemandsgate

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Tidemandsgate  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note  | 2024             | 2023              |
|-------------------------------------|-------|------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |       |                  |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |       |                  |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |       |                  |                   |
| Andelskapital                       |       | 1 700            | 1 700             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>     |       | <b>1 700</b>     | <b>1 700</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |       |                  |                   |
| Udekket tap                         | 10    | -663 397         | -1 011 225        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |       | <b>-663 397</b>  | <b>-1 011 225</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              |       | <b>-661 697</b>  | <b>-1 009 525</b> |
| <b>GJELD</b>                        |       |                  |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |       |                  |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |       |                  |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 9, 11 | 7 343 578        | 7 811 325         |
| Borettsinnskudd                     | 9     | 1 471 000        | 1 471 000         |
| Depositum                           |       | 12 147           | 16 836            |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |       | <b>8 826 725</b> | <b>9 299 161</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |       |                  |                   |
| Forskuddsbet felleskostn.           |       | 5 277            | 8 172             |
| Leverandørgjeld                     |       | 83 651           | 88 468            |
| Skyldige off. myndigheter           |       | 9 870            | 9 870             |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger   |       | 70 000           | 70 000            |
| Påløpne renter                      |       | 1 661            | 1 852             |
| Annen kortsiktig gjeld              |       | 1 370            | 1 378             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |       | <b>171 829</b>   | <b>179 740</b>    |
| <b>SUM GJELD</b>                    |       | <b>8 998 554</b> | <b>9 478 901</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |       | <b>8 336 857</b> | <b>8 469 376</b>  |

Bergen,  
Styret for Borettslaget Tidemandsgate

Heidi-Beate Aasen  
Styrets leder

Anette Midttveit  
Styremedlem

Aleksandra Totland Haugen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Tidemandsgate

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3800 Andel felleskostnader | 1 286 148        | 1 224 804        | 1 286 044        | 1 376 200        |
| 3804 Utleie garasjeplasser | 79 400           | 76 274           | 79 200           | 79 200           |
| 3817 Internett             | 21 216           | 20 196           | 21 200           | 21 200           |
| 3825 Leieinntekter El-bil  | 0                | 5 400            | 0                | 0                |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>1 386 764</b> | <b>1 326 674</b> | <b>1 386 444</b> | <b>1 476 600</b> |

**Note 3 - Lønnskostnader**

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

**Note 4 - Styrehonorar**

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar           | 70 000           | 70 000           | 70 000           | 70 000           |
| 5331 Avsetning styrehonorar | 0                | 10 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b>     | <b>70 000</b>    | <b>80 000</b>    | <b>70 000</b>    | <b>70 000</b>    |



**Note 5 - Driftskostnader**

|                                       | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5510 Styredisposisjoner               | 750              | 0                | 0                | 0                |
| 6300 Leiekostnader                    | 500              | 1 296            | 2 000            | 2 000            |
| 6326 Snømåking og brøyting            | 43 522           | 69 719           | 8 000            | 60 000           |
| 6335 Containerleie/ -tømming          | 4 579            | 3 645            | 6 000            | 6 000            |
| 6345 Lyspærer, sikringer og batterier | 0                | 1 068            | 1 000            | 1 000            |
| 6346 Radon                            | 2 690            | 0                | 0                | 0                |
| 6360 Renhold og matteleie             | 47 870           | 44 472           | 37 500           | 50 000           |
| 6362 Maskiner og utstyr               | 14 196           | 0                | 0                | 0                |
| 6370 Garasjer                         | 926              | 0                | 0                | 0                |
| 6375 TV/Internett                     | 21 216           | 20 196           | 21 200           | 21 200           |
| 6391 Diverse serviceavtaler           | 3 314            | 3 236            | 3 900            | 3 900            |
| 6400 Leie maskiner og utstyr          | 231              | 0                | 0                | 0                |
| 6630 Egenandel ved skade              | 10 000           | 10 000           | 0                | 0                |
| 6800 Kontorkostnader                  | 0                | 0                | 500              | 500              |
| 6940 Porto                            | 0                | 0                | 500              | 500              |
| 7740 Øreavrunding                     | 9                | 0                | 0                | 0                |
| 7779 Andre gebyr                      | 938              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>            | <b>150 739</b>   | <b>153 632</b>   | <b>80 600</b>    | <b>145 100</b>   |

**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6502 Brannvernustyr                             | 2 694            | 0                | 0                | 0                |
| 6503 Annet driftsmateriell                      | 346              | 384              | 0                | 0                |
| 6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.      | 356              | 0                | 2 500            | 2 500            |
| 6540 Inventar                                   | 0                | 400              | 0                | 0                |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> | <b>3 396</b>     | <b>784</b>       | <b>2 500</b>     | <b>2 500</b>     |

**Note 7 - Vedlikehold**

|                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygninger utvendig | 0                | -1 803           | 0                | 0                |
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær     | 0                | 64 580           | 0                | 0                |
| 6603 Vedlikehold elektrisk anlegg   | 0                | 0                | 0                | 100 000          |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg    | 32 251           | 29 497           | 60 000           | 60 000           |
| 6608 Vedlikehold garasjer           | 0                | 294 125          | 0                | 70 000           |
| 6610 Vedlikehold ventilasjon        | 13 244           | 0                | 0                | 0                |
| 6614 Vedlikehold maling             | 1 281            | 0                | 0                | 0                |
| 6615 Vedlikehold låssystemer        | 2 281            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikehold</b>              | <b>49 058</b>    | <b>386 399</b>   | <b>60 000</b>    | <b>230 000</b>   |

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

**Note 8 - Bygninger**

|                           | <b>Bygninger</b> |
|---------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 7 302 857        |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 7 302 857        |
| <br>                      |                  |
| Bokført verdi pr.31.12    | 7 302 857        |
| <br>                      |                  |
| Anskaffelsesår            | 1997             |

**Note 9 - Pantstillelser**

|                                                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Pantstillelser                                        | 8 814 578   | 9 282 325   |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 7 302 857   | 7 302 857   |

**Note 10 - Udekket tap**

|                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| Sum udekket tap | -663 397    | -1 011 225  |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

**Note 11 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1998

5 843 000

Nedbetalt tidligere

4 595 440

Nedbetalt i år

255 358

Lånesaldo 31.12

992 202

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2027

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2002

2 000 000

Nedbetalt tidligere

1 637 063

Nedbetalt i år

97 803

Lånesaldo 31.12

265 134

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2027

**Fana Sparebank Eiendom AS**

Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2022

6 354 661

Nedbetalt tidligere

153 833

Nedbetalt i år

114 586

Lånesaldo 31.12

6 086 242

Beregnet innfrielsesdato: 28.07.2049

**Sum langsiktig gjeld****7 343 578****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

5 410 085



| Langsiktig gjeld fordelt pr andel                | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Lån Husbanken 13520610                           | 6            | 65 847            | 395 082         |
|                                                  | 2            | 61 784            | 123 568         |
|                                                  | 1            | 57 816            | 57 816          |
|                                                  | 5            | 53 739            | 268 695         |
|                                                  | 3            | 49 013            | 147 039         |
| Lån Husbanken 13536085                           | 6            | 17 596            | 105 576         |
|                                                  | 2            | 16 510            | 33 020          |
|                                                  | 1            | 15 449            | 15 449          |
|                                                  | 5            | 14 360            | 71 800          |
|                                                  | 3            | 13 097            | 39 291          |
| Lån Fana Sparebank Eiendom AS FS<br>3411.83.5226 | 6            | 403 911           | 2 423 466       |
|                                                  | 2            | 378 988           | 757 976         |
|                                                  | 1            | 354 647           | 354 647         |
|                                                  | 5            | 329 642           | 1 648 210       |
|                                                  | 3            | 300 648           | 901 944         |

#### Note 12 - Disponible midler

|                                                  | 2024            | 2023             |
|--------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b>               | <b>986 779</b>  | <b>1 452 312</b> |
| Periodens resultat                               | 347 829         | 31 174           |
| Avdrag lån                                       | -467 747        | -502 107         |
| Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd | -4 689          | 5 400            |
| <b>Endring i disponible midler</b>               | <b>-124 607</b> | <b>-465 533</b>  |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>                  | <b>862 171</b>  | <b>986 779</b>   |

12-12-199 - Års...

Name  
**Aasen, Heidi Beate Fagerbakke**      Date  
**2025-04-24**

Identification  
 Aasen, Heidi Beate  
Fagerbakke

Name  
**Haugen, Aleksandra Totland**      Date  
**2025-04-27**

Identification  
 Haugen, Aleksandra  
Totland

Name  
**Midttveit, Anette**      Date  
**2025-04-25**

Identification  
 Midttveit, Anette



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](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tidemandsgate

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tidemandsgate som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 rettviseende 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    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø      |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim   |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset      |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ullsteinvik |
| Bodø    | Knaresvik    | Stord      | Ålesund     |
| Drammen | Kristiansund | Straume    |             |

Penneo Dokumentnøkkel: R9JKI-H1TWO-7XE73-88CDK-UI7ZQ-R87XS





## 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 rettviseende 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 Dokumentnrøkkel: R9JKL-H1TWO-7XE73-88CDK-UI7ZQ-R87XS

# 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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-28 16:07:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: R9JKL-H1TWO-7XE73-88CDK-UI7ZQ-R87XS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

## Borettslaget Tidemandsgate

**Sted:** Krutthuset, Nordnes

**Dato:** 20.05.25

Møtet ble åpnet av: Heidi-Beate Aasen

Til stede fra styret: Heidi-Beate Aasen

Astrid Linnea Østerholt

Aleksandra Totland Haugen

Åshild Thorsen

Anette Midttveit

Til stede fra BOB: Benedicte Kvinge Johnsson

### 1. Konstituering

#### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

#### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 10

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 10

Side 1 av 6



**c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder: Heidi-Beate Aasen

Vedtak: Godkjent

**d) Valg av referent/protokollfører**

*(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)*

Forslag til referent: Anette Midttveit

Vedtak: Godkjent

**e) Valg av protokollunderskriver(e)**

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

Forslag til protokollunderskriver: Britt Birkeland

Vedtak: Godkjent

**f) Valg av tellekorps**

*(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)*

Forslag til tellekorps: Ikke aktuelt

Vedtak:

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Godkjent

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Til orientering

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

*(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 70 000

Vedtak: Kr 70 000

**Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.**

**5. Vedtak særskilt honorar: Ikke aktuelt**

## 6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

### Sammensetningen i styret før dagens valg:

| Verv<br>(Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn                      | Periode<br>(fra – til) |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Styreleder                                  | Heidi-Beate Aasen         | 2023-2025              |
| Styremedlem                                 | Anette Midttveit          | 2023-2025              |
| Styremedlem                                 | Aleksandra Totland Haugen | 2024-2026              |
| Vara                                        | Astrid Linnea Østerholt   | 2024-2025              |
| Vara                                        | Åshild Thorsen            | 2024-2025              |
|                                             |                           |                        |
|                                             |                           |                        |

### Forslag til kandidater:

### Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

| Verv<br>(Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn                      | Periode<br>(fra – til) |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Styreleder                                  | Heidi-Beate Aasen         | 2025-2027              |
| Styremedlem                                 | Anette Midttveit          | 2025-2026              |
| Styremedlem                                 | Aleksandra Totland Haugen | 2024-2026              |
| Vara                                        | Maria Sætrum Havnen       | 2025-2026              |
| Vara                                        | Åshild Thorsen            | 2025-2026              |
|                                             |                           |                        |
|                                             |                           |                        |



## 7. Andre saker

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

Styret informerte om status på elbil-lading og skal sende ut skriv som beskriver fremgangsmåte for lading.

## Underskrifter:

**Møteleder**

---

**Referent**

---

**Protokollunderskriver**

---

**Protokollunderskriver**

---

# Protokoll GF 20...

Name  
**Birkeland, Britt Åslaug**

Date  
**2025-05-26**

Identification

 Birkeland, Britt Åslaug

Name  
**Aasen, Heidi Beate Fagerbakke**

Date  
**2025-06-02**

Identification

 Aasen, Heidi Beate  
Fagerbakke

Name  
**Midttveit, Anette**

Date  
**2025-05-26**

Identification

 Midttveit, Anette



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

## HUSREGLER FOR TIDEMANDSGATE BORETTSLAG

- Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden.
- Det bør normalt være ro i huset etter kl. 23.00. Ved avholdelse av selskap bør beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles om dette på forhånd.
- Hund eller katt må ikke holdes uten samtykke fra Borettslaget iht. vedtektene. Samtykket kan tilbakekalles dersom dyreholdet medfører ulemper.
- Ytterdør, kjellerdør og loftsdør skal alltid være låst.
- Sykler og annet lignende må ikke oppta plass i trappeoppganger og avsatser, men settes i sykkelstallen i kjelleren. Boss og lignende må ikke settes i trappeoppgang eller fellesrom.
- Fellesareal både innendørs og utendørs skal ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler uten samtykke fra styret om midlertidig lagring. Fellesrom som er tiltenkt for sykler og barnevogner

Revidert 19.05.22



skal kun brukes til dette. Det skal ikke drives med reparasjoner eller vedlikehold av sykkel hvor det kan medføre oljesøl ol. samt skape ulempe i fellesareal. Vaskerom skal brukes til sitt formål. Alt utover dette må godkjennes av styret.

- Banking av matter, løpere og lignende bør ikke foretas fra altan eller vinduer.
- Ved bruk av gjesteparkeringsplass skal det fremgå av en godkjent og oppdatert lapp. Denne skal ligge synlig fra bilens frontrute.
- Ved utleie av leilighet må enhver ny leietaker godkjennes av styret i borettslaget. En skal søke til styret om godkjennelse for utleie før en planlegger å legge leiligheten ut på markedet. Styret skal ha navn og kontaktinformasjon (telefonnummer. og e-post) på hver leietaker til enhver tid.
- Det er ikke lov å bruke noen form for grill på balkong. Grilling skal skje i hagen under nøye oppsyn med tanke på brann.

|                      |      |                                   |
|----------------------|------|-----------------------------------|
| Boligselskapets navn | 199  | BORETTSLAGET TIDEMANDSGATE (0199) |
| Budsjett år          | 2025 |                                   |

| Budsjett tall hele boligselskapet                              | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Vedlikehold                                                    | 230 000        | 16 %          |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt                               | 241 000        | 16 %          |
| Driftskostnader                                                | 401 123        | 27 %          |
| Renter lån                                                     | 394 100        | 27 %          |
| Avdrag lån                                                     | 490 500        | 33 %          |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -280 123       | -19 %         |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter           | 1 476 600      | 100 %         |

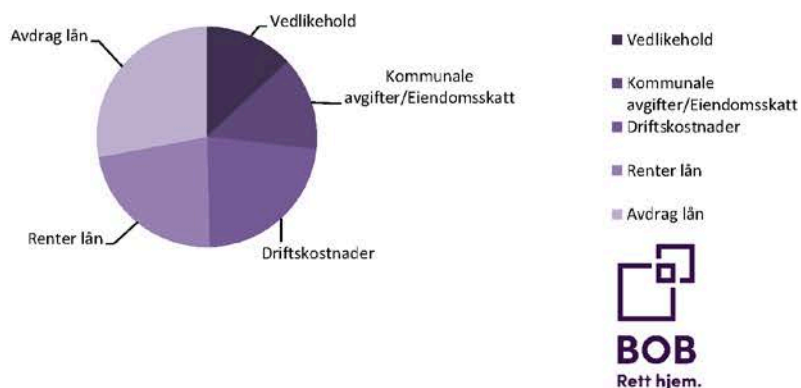
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



BOB BBL  
desember 2024

48 NORDNÆSTOMTER  
NORDNES KVARTAL B

GARASJE TOMT NR. 26  
7616 21200



forde og avstikker

17.5 m



plott

2000/10/10

MOTTATT  
- 3. MRS 1951  
BYGNINGSINSPEKT

BLAD NR 9

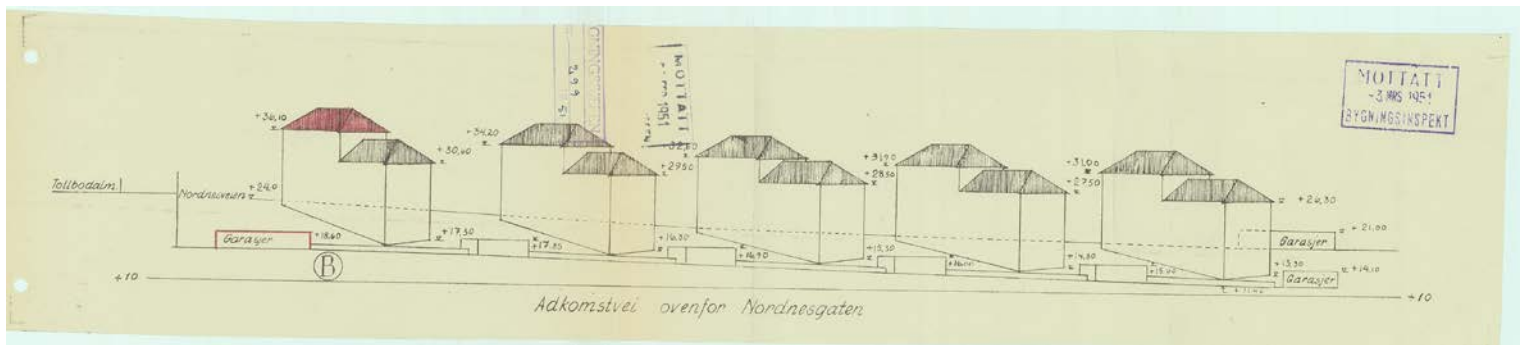
MOTTATT  
20 FEB 1951  
BYGNINGSINSPEKT

BERGEN  
29.9  
BERGEN 1951  
00381 31  
LAND OG KLINGEN

BERGENS HELSERÅD  
00730 14.11.1

**APPROBERT**  
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
på de i skriv av 194 1951 satte betingelser  
BERGEN DEN 22 NOV 1951 19  
ATTESTERES *[Signature]*

BERGEN - 22-11-1951  
DANIELSEN OG VEHM  
ARKITEKTER M-N-A-L





BLAD NR. 7

36 NORDNÆSTOMTER  
NØRDNES KVARTAL B  
TOMT NR. 26

MOTTATT  
- 3. MRS 1951  
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT  
20 FEB 1951  
JSS/ESTN

2. ET. 299  
1051

**APPROBERT**

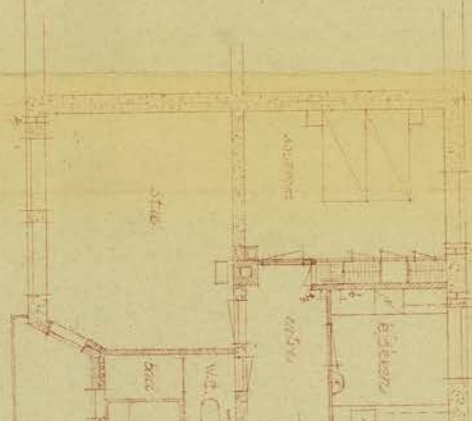
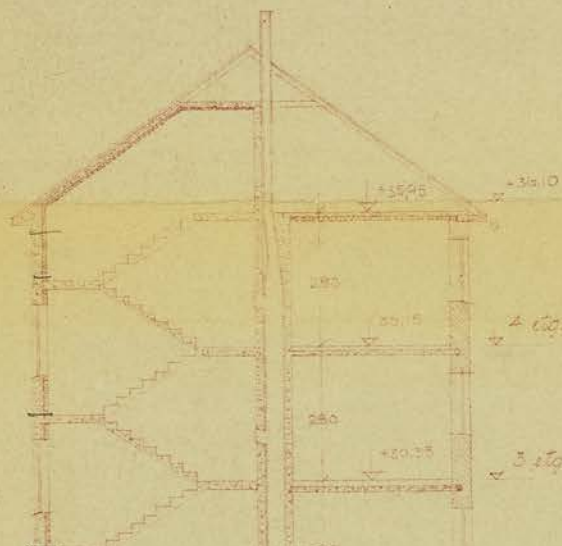
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
på de i skriv av 16/4 1951 satte betingelser

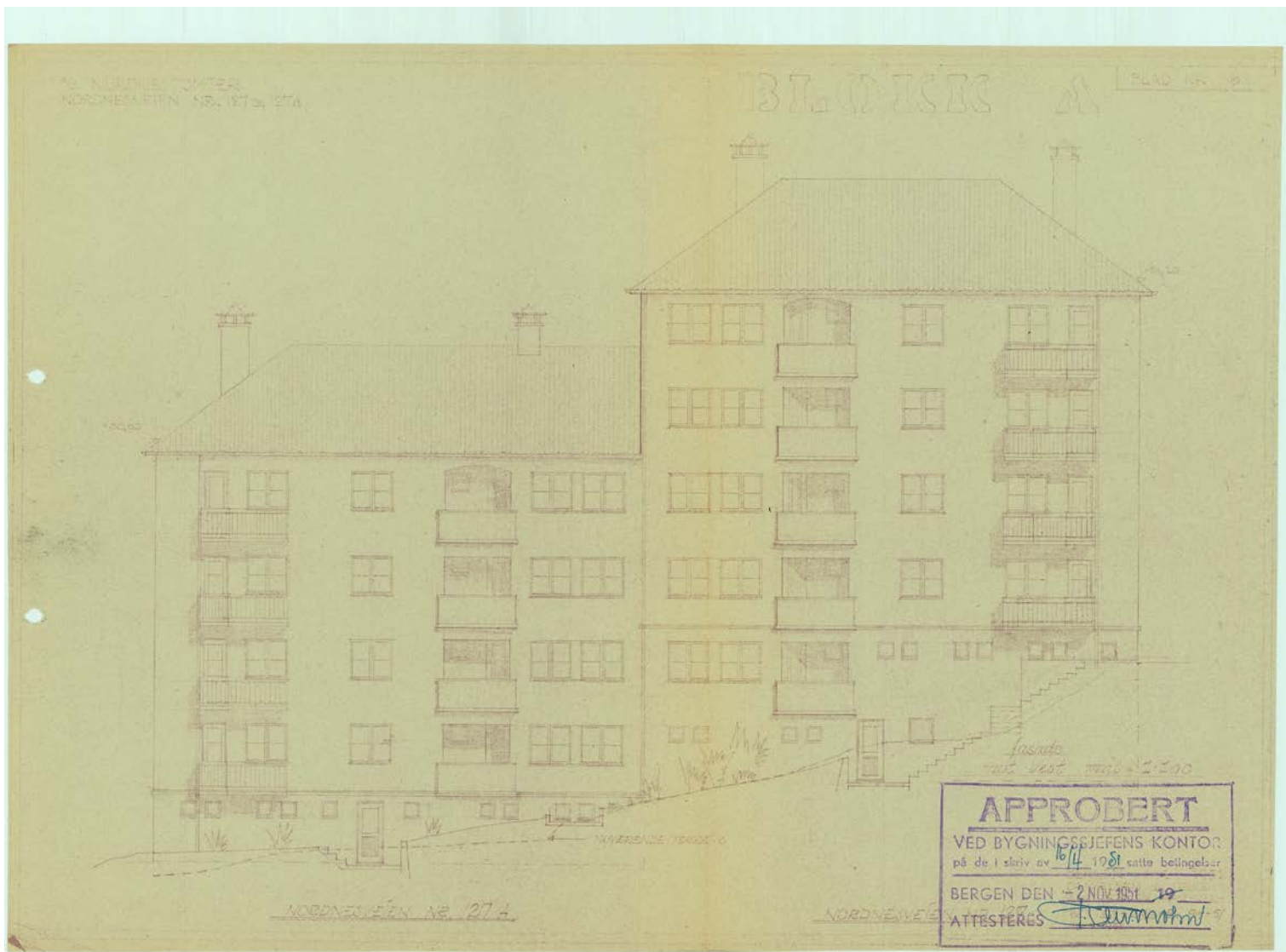
BERGEN DEN 2 NOV 1951 19

ATTESTERES

*[Signature]*

*mur og snitt mål = 1:100*





AV NORDNES TUNTER  
NORDNESVEIEN NR. 127 A, 127 B.

BLAD NR. 5

33 2 0 3 3 3 A

**APPROBERT**

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
på de i skriv av 16/11 1951 satte betingelser

BERGEN DEN 2. NOV. 1951 49  
ATTESTERES *[Signature]*

NORDNESVEIEN  
24.15

NULERENDE TERRAIN

Grunde nr. 306. Havn 2:400

NORDNESVEIEN NR. 127

S.E. KILTERGATE

NORDNESVEIEN NR. 127 A

VEI  
15.40

BERGEN 2-1-1951  
BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
ADRESSE: 22. NOV. 1951  
DETTE: 22. NOV. 1951







**APPROBERT**  
VED BYGNINGSSJEFENS KONTO:  
på de i skriv av 10/4 1971 satte betingelse:  
BERGEN DEN 22 NOV 1951 19  
ATTESTERES *[Signature]*

# Nabolagsprofil

Nordnesveien 37 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 219 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Nordnes skole<br>Linje 11, 86                   | 2 min<br>0.2 km  |
| Byparken<br>Linje 1, 2                          | 16 min<br>1.3 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 22 min<br>1.8 km |
| Bergen Flesland                                 | 24 min           |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Nordnes skole (1-7 kl.)<br>255 elever, 19 klasser                  | 3 min<br>0.2 km  |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)<br>176 elever, 14 klasser          | 19 min<br>1.5 km |
| St Paul skole (1-10 kl.)<br>322 elever, 27 klasser                 | 20 min<br>1.6 km |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>598 elever, 39 klasser               | 12 min<br>4.4 km |
| Danielsen Intensivgymnas                                           | 20 min           |
| Danielsen videregående skole<br>520 elever, 20 klasser             | 20 min<br>1.6 km |

«Meget sentralt og ingen gjennomgangstrafikk.  
Hyggelige naboer og kort vei til arbeid.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

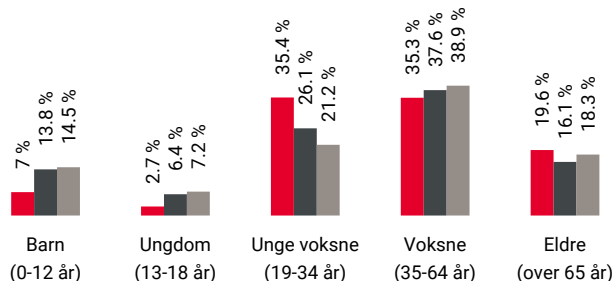
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Nordnes | 2 558     | 1 862         |
| Bergen  | 265 933   | 136 695       |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Nordnes Oppvekststun Avd barnehage (0-...<br>37 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Haugeveien barnehage (0-5 år)<br>64 barn             | 4 min<br>0.3 km |
| Nykirken barnehage (0-5 år)<br>47 barn               | 4 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Tollboden<br>Post i butikk | 2 min<br>0.2 km |
| Kiwi Strandgaten Bergen              | 4 min           |

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**  
Lite støynivå 79/100

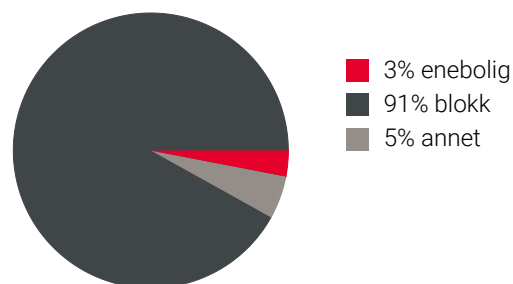
 **Trafikk**  
Lite trafikk 78/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 77/100

## Sport

-  Nordnesveien balløkke 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Nordnes skole 2 min   
Aktivitetshall 0.1 km
-  EVO Nordnes 4 min 
-  MOVA Nordnes 10 min 

## Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

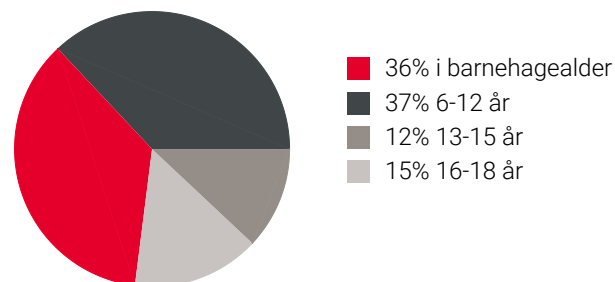
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sundt 14 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



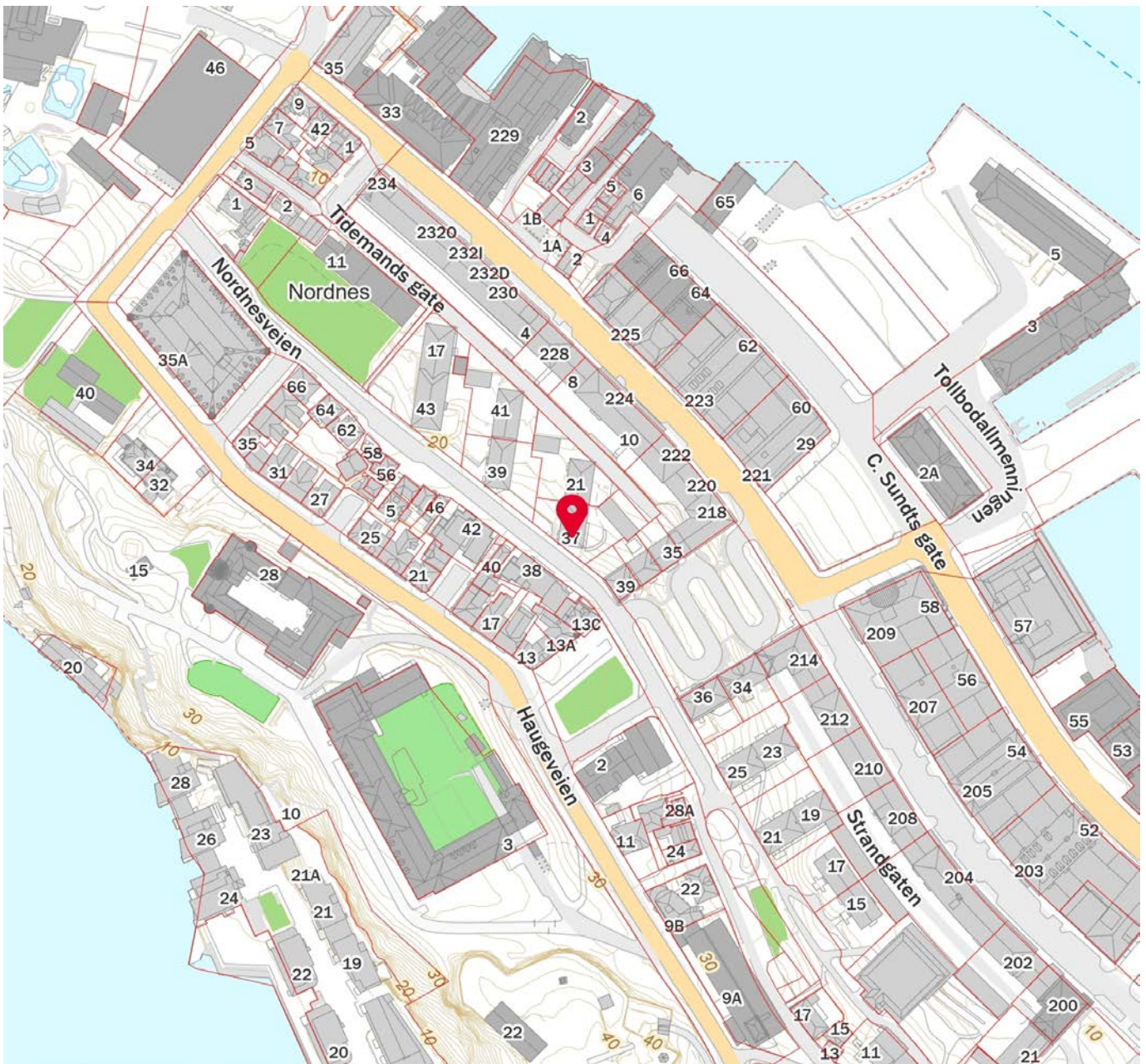
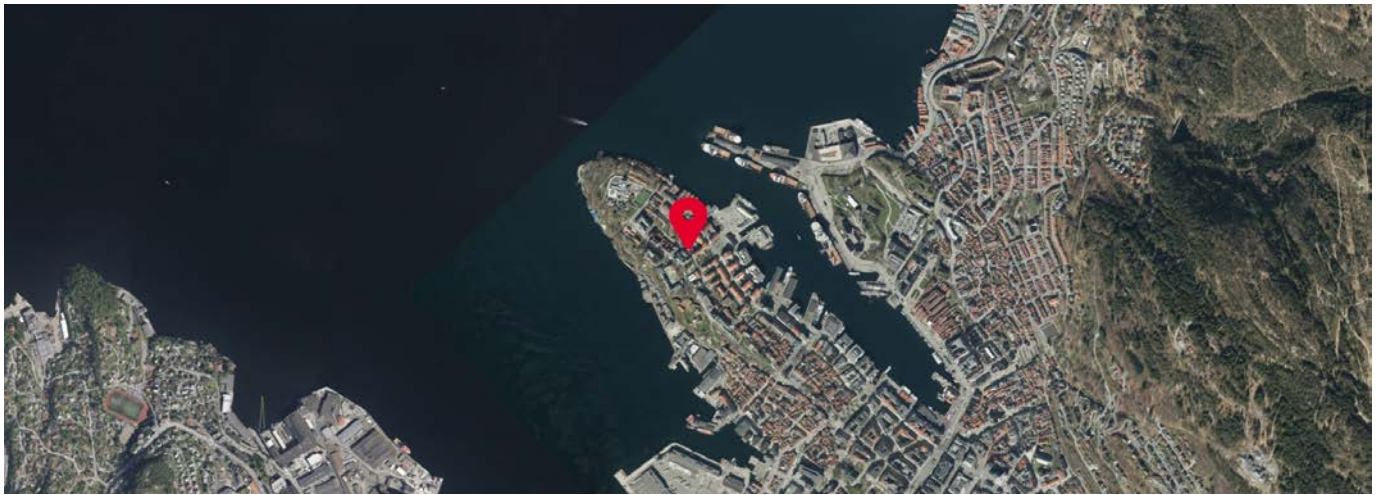
0% 60%

-  Nordnes
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 64% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





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





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nordnesveien 37  
5005 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Tøsdal

**Telefon:** 930 21 497  
**E-post:** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre