



**aktiv.**

C. Sundts gate 36, 5004 BERGEN

**Lys og pen 2-roms leilighet med fransk balkong og felles takterrasse. Ingen fellesgjeld. Lave bokostnader.**



Eiendomsmegler | Partner

## Emil Hauger

**Mobil** 938 15 136

**E-post** emil.hauger@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.  
TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 991 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 527,-  
**Selger:** Tonje Froastad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 32/38 kvm  
**Tomtstr.:** 473.32 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 165, bnr. 65  
**Snr.** 2  
**Andelsnr.:** 309  
**Oppdragsnr.:** 1505250101

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere C.sundts gate 36! Leiligheten har en sentral beliggenhet på Nordnes. Her bor man i en tilbaketrukket og rolig gate, samtidig som det er umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter.

Kort fortalt:

Ingen fellesgjeld

Lave bokostnader

Fransk balkong

Felles takterrasse med gode solforhold

Flott HTH-kjøkken

TV og internett inkl. i felleskostnad

Heis i bygget

Ekstern bod

Bygningen ble renoverert i 2007/2008



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 23 |
| Egenerklæring .....     | 37 |
| Nabolagsprofil .....    | 81 |
| Budskjema .....         | 90 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 32 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 38 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Ekstern bod (5,5m<sup>2</sup>)

3. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Entré (3,3m<sup>2</sup>), bad/vaskerom (3,8m<sup>2</sup>), soverom (8m<sup>2</sup>), stue og kjøkken (15,8m<sup>2</sup>)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

473.32 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i C. Sundts gate 36. En tilbaketrukket og rolig gate, samtidig som det er umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter.

Det er ikke uten grunn at navnet "Nordnesrepublikken" har oppstått om halvøyen Nordnes. Her bor du med den perfekte kombinasjon av kort vei til natur, sjø og byliv rundt deg.

Flere servicetilbud og severdigheter i nærområdet, som blant annet Bergen Naturhistoriske Museum, Botanisk hage, Nordnesparken, Nordnes sjøbad, Verftet, kino, Akvariet og andre kulturtilbud. Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til både Bryggen, Fisketorget, kaféer, restauranter, uteliv og Torgalmenningen med gode

shoppingmuligheter.

Kort vei til buss, linje 11 har holdeplass utenfor døren i Strandgaten. Det er også meget gode buss- og bybaneforbindelser fra Festplassen med hyppige avganger. Man kan også benytte Beffen for å raskt komme seg over Vågen til Bryggen.

Det er gangavstand til byens mangfoldige studiesteder som UiB, Juridisk fakultet, BI og en kort buss- eller bybanetur vil ta deg til NHH og HVL.

Det er flere dagligvarebutikker i kort avstand, med Coop Extra og Kiwi som de nærmeste. Søndagsåpen Bunnpris ligger i nærheten.

For den turglade er det flere flotte turmuligheter på Nordnes med koselige gater, flere grøntarealer og Nordnesparken. Hva med piknik i parken? Eller et bad i Nordnes sjøbad? Sommerstid er det et yrende liv på USF Verftet med uteservering.

Fløyen og Stoltzekleiven, er heller ikke langt unna om man ønsker en mer krevende tur. I Sentrum har man også Fløibanen som tar deg til byfjellene på få minutter. Fra Fløyen kan man ta turen videre over vidden til Ulriken, en fantastisk og utfordrende tur.

For de som foretrekker innendørs trening er det kort gangavstand til blant annet EVO, MOVA og SIB.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Det er inngang til bygget fra både C. Sundts gate og Strandgaten.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

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 betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og bindingsverkkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med

platekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Det var en lekkasje i kjelleren i fjor, der vann fløt inn i flere boder. Det ble raskt ordnet opp i.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere C. Sundts gate 36. Dette er en lys og fin 2-roms leilighet med god standard.

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder entrè, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.

I stuen er det plass til en sittegruppe, samt en liten spisegruppe. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp i rommet. Her har man også en fransk balkong.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Kjøkkenet har innredning fra HTH med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer fra Siemens.

Soverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap medfølger handelen.

Badet er helfliset og har varmekabler i gulv. Badet er av god størrelse og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, baderomsmøblement, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

I entreen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod i i byggets underetasje.

Borettslaget har en stor, felles takterrasse. Takterrassen er utstyrt med sittegrupper og hyggelig beplantning. Her kan man nyte fine sommerdager med sol fra morgen til kveld.

- Overflater malt og parkett slipt i 2019

- Bygningen ble renoverert i 2007/2008
- Badet er fra 2007/2008
- Kjøkkenet er fra 2007/2008
- Rør-i-rørsystem fra 2007/2008

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

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. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det er riss/sprekker i enkelte av fugene, vedlikehold må utføres.

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. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom. 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 flisen sprekker ved belastning.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/Internett er inkludert i månedlige felleskostnader.

**Parkering**

Det medfølger ikke fast parkering. Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP3233747

**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**

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og balansert ventilasjon.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Rød

**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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 656 453

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 625 810

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **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

TV og internett, kommunale avgifter, driftskostnader, renovasjonsgebyr

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 527

### Kommentar fellesgjeld

Andelen har ingen fellesgjeld.

### Andel fellesformue

Kr 12 247

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Holbergsalmenningen Borettslag

### Organisasjonsnummer

885785042

### Andelsnummer

309

### Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Holbergsallmenningen borettslag.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 60098001347

Lånebeskrivelse: Nordea

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,15%

Rentetype: Flytende rente

Total saldo lån: 17 375 706,13

Innfrielsesdato: 30.06.2038

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://www.klarefinans.no). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskapet ble oppgjort med positivt resultat på kr 1 123 656,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 962 198,-.

Egenkapitalen til borettslaget er positiv med kr. 35 562 826,-.

I 2023 er det innbetalt kr. 1 021 439,- i ordinære avdrag på lånet i Nordea.

Restgjeld er da kr. 18 718 690,-.

Renten på lånet til både næringsseksjon og borettslag har i perioden vært 6.15%.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

Høyere kostnader på drift, det var ikke budsjettert med TV/Bredbånd.

Lavere kostnader på vedlikehold, ingen kostnader på heis.

Høyere rentekostnader på lån i Nordea.

I 2023 har det vært innbetalt ekstra avdrag (IN-ordningen) på kr. 200 000,-.

Styreleder opplyser at det per nå ikke er planlagt arbeid i borettslaget som vil påvirke fellesgjeld og felleskostnad.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det skal søkes om tillatelse til å holde dyr.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 165, bruksnummer 65, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune. Andelsnr. 309 i Holbergsalmenningen Borettslag med orgnr. 885785042

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I 2008 ble bygget renoveret.

Det foreligger ferdigattest vedr. bruksendring kontor-/administrasjonsbygg, datert 11.06.2008.

Det foreligger ferdigattest vedr. endring (kontor/industri), datert 14.09.1995.

Det foreligger ferdigattest vedr. installasjon av 1 stk varmeanlegg, datert 02.08.1967.

Konferer megler.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID 10090000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV

NORDNESHALVØYA

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 27.11.1946

Dekningsgrad 99,3 %

Kommuneplan

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål - Sentrumsformål

Beskrivelse Byfortettingssone

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Beskrivelse 1944-området

Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000

Beskrivelse Historisk sentrum

Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID 65270000

Beskrivelse Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Beskrivelse Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad 29,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen  
Beskrivelse Vei støy - Rød sone  
Dekningsgrad 70,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen  
Bestemmelse hjemmel 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav  
Dekningsgrad 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid  
PlanID 71740000  
Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID 18740000  
Plantype 21  
Plannavn BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

PlanID 3880000  
Plantype 30  
Plannavn BERGENHUS. REGULERINGSPAN FOR DEL AV ØSTRE NORDNES,  
STRANDGATEN 196

PlanID 10091100  
Plantype 30  
Plannavn BERGENHUS. NORDNES ØSTRE DEL OG YTRE MARKEVEIGRENDEN

PlanID 9910101  
Plantype 30  
Plannavn BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET

PlanID 10091201  
Plantype 31  
Plannavn BERGENHUS. STRANDGATEN 190

PlanID 61570000  
Plantype 35  
Plannavn BERGENHUS. GNR 165 BNR 117, 118 MFL., GRIEGGÅRDEN

PlanID 4060000  
Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN -  
NYKIRKEALLMENNINGEN,YTRE MARKEVEIGRENDEN

PlanID 4910000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 165/319

Bygningsnr 139287541-1

Endring Påbygg

Bygningstype Enebolig

Status Igangsettingstillatelse

Dato 02.12.2016

Saksnr 201626395

Eiendom 165/63

Bygningsnr 139285387-2

Endring Påbygg

Bygningstype Butikk/forretningsbygning

Status Igangsettingstillatelse

Dato 13.09.2023

Saksnr 202229181

Eiendom 165/376

Bygningsnr 139288017-1

Endring Tilbygg

Bygningstype Enebolig

Status Rammetillatelse

Dato 24.02.2025

Saksnr 202418475

Eiendom 165/58

Bygningsnr 139285336-1

Endring Påbygg

BygningstypeAnnen forretningsbygning

Status Rammetillatelse

Dato 07.03.2019

Saksnr 201821941

Eiendom 165/335

Bygningsnr 139287681-1

Endring Tilbygg

Bygningstype Enebolig

Status Rammetillatelse

Dato 04.10.2023

Saksnr 202314249

Eiendom 165/466

Bygningsnr 301367952

Bygningstype Ukjent

Status Rammetillatelse

Dato 12.07.2024

Saksnr 202412743

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnende støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelle krav om avbøtende tiltak. Konferer megler.

### **Adgang til utleie**

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, 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, 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

2 990 000 (Prisantydning)

---

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)

---

2 991 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 999 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 002 050 (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**

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

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

### **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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt vederlag kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

10 000 Grunnpakke  
21 000 Markedspakke  
6 990 Oppgjørshonorar  
10 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 380 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
4 050 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 490

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

### **Ansvarlig megler**

June Bergesen  
Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF | Partner  
june.helen.bergesen@aktiv.no  
Tlf: 932 21 155

### **Ansvarlig megler bistås av**

Emil Hauger  
Eiendomsmegler | Partner  
emil.hauger@aktiv.no  
Tlf: 938 15 136

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795  
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

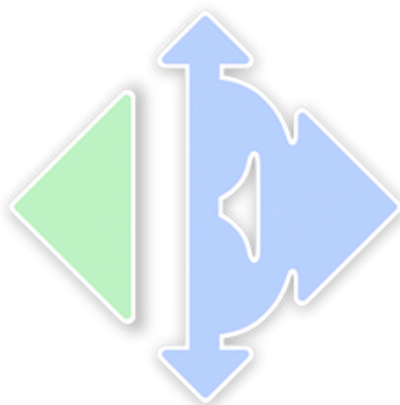
### **Salgsoppgavedato**

01.07.2025



# Vedlegg

Leilighet  
C. Sundts gate 36  
5004 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 04/03/2025

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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: 65 |
| Hjemmelshaver:  | Tonje Froastad   |
| Seksjonsnummer: | 2                |
| Festenummer:    | -                |
| Andelsnummer:   | 309              |
| Byggeår:        | 1965             |
| Tomt:           | 473 m²           |
| Kommune:        | Bergen           |

## BEFARINGEN:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver:      | Tonje Froastad   |
| Befaringsdato:      | 25.02.2025       |
| 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 betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og bindingsveggkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

**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: Gunnar Alfheim

Kontaktperson: Gunnar Alfheim

**Beliggenhet:**

Leiligheten ligger sentralt til ved handlegaten Gågaten med kaffebarer, butikker og restauranter og cirka 10 minutters gange til Fisketorget og Bergen Sentrum. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse. Beliggende med gangavstand til Nordnesparken, Nordneshallen, Nordnesbadet, Verftet og Akvariet. Foruten dette er det kort vei til flere dagligvarebutikker. I området ligger det flere barnehager- og ulike skoletilbud. Like i nærheten har man også bussholdeplass.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 885 785 042

Navn/foretaksnavn: HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 07.07.2003

Stiftelsesdato: 26.05.2003

**Takstobjektet:**

2-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 5,5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. 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 parkettgulv.

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:

- Bygningen ble renoveret i 2007/2008.
- Badet er fra 2007/2008.
- Kjøkkenet er fra 2007/2008.
- Rør-i-rørsystem fra 2007/2008.
- Overflater fra 2007/2008.

## 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 måleverdig.

**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 |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 3. Etasje   | 32    | 0     | 0     | 0   | 32       | 0        |
| Kjellerbod  | 0     | 6     | 0     | 0   | 0        | 6        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 32    | 6     | 0     | 0   | 32       | 6        |
| SUM BRA     | 38    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Entré(3,3m²), bad/vaskerom(3,8m²), soverom(8m²), stue og kjøkken(15,8m²).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(5,5m²).

**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

04/03/2025



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 påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er riss/sprekker i enkelte av fugene, vedlikehold må utføres.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

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 flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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 sluk i rustfritt stål.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo og yttervegg. 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, skap 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 slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter)

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap

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:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 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

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2006.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene er fra 2006.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner 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:

På vegghengtoilet var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toiletet ikke har innebygget dreisløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

#### Merknader:

##### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

#### **Merknader:**

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### **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 før oppstart av 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 byggemeldt.

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.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er riss/sprekker i enkelte av fugene, vedlikehold må utføres.

**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.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

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 flisen sprekker ved belastning.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjikt 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.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Bergen Vest |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1505250101           |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Tonje Froastad |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| C. Sundts gate 36 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BERGEN   | 5004   |

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: 1505250101

## 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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1505250101

- 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: 1505250101

## Tilleggs kommentar

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: 1505250101

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tonje Froastad | 5dbbc7edb0b4905963978a<br>96eac2e59ba6244138 | 27.04.2025<br>20:42:02 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1505250101

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Vedtekter

for Holbergsalmenningen borettslag org nr 885 785 042

Tilknyttet  
Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.05.2003, endret den 22.09.2005, 24.10.2007 og 20.06.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Holbergsalmenningen borettslag 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.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er uoppsigelig forretningsfører i 10 år regnet fra 26.05.2003. Kontrakten går likevel over til å bli oppsigelig når det er gått fem år fra ferdigstilling av boligene i laget. Oppsigelsen skjer på de vilkår som er beskrevet av Bobs generalforsamling 20.04.2007, sak 8.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 48 andeler, hver pålydende kroner 5.000,-.

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

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

(4) 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 den eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

#### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

#### **4. Borettslag og bruksoverlating**

##### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger og elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært 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 håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

### **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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styreleder stiller som Holbergsalmenning Borettslag sin representant på BOB sin generalforsamling.

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Styret fremmer for GF forslag til valgkomité, (2 personer), som blir valgt for 1 år.
- 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 to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## 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 (valgfritt punkt)

### 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

### 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

### 5. Valg av styre/valgkomite

### 6. Andre/Innkomne saker

For Holbergsalmenningen borettslag,  
Gunnar Alfheim.  
Styreleder

**Middag:**

Borettslaget har gleden av å invitere de fremmøtte andelseiere til middag på Hotel Admiral Restaurant (i C.Sundtsgate) etter generalforsamlingen.

Drikke til maten, utenom tappevann, blir for egen regning som vanlig.

Vennligst svar på denne e-posten med:

- «Ja takk» med deltakernes navn og informasjon til kjøkkenet i tilfelle allergier hvis relevant. Restauranten ønsker også å vite hvem som vil ha fiskerett eller kjøttrett

- Alternativt

- «Nei takk» hvis du/dere ikke har anledning til å være med på middagen.

Ber om tilbakemelding på mail (eller i postkassen) innen 11. juni.

For Holbergsalmenningen borettslag,  
Gunnar Alfheim.  
Styreleder

## 2 RAPPORT FRA STYRET I HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG FOR 2023

### Lagets Virksomhet:

Borettslaget hovedmål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Borettslaget holder til i Bergen kommune.

### ÅRSRAPPORT 2022 FOR HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG

#### 1. Lagets virksomhet

Borettslaget hovedmål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget holder til i Bergen kommune.

#### 2. Styret og styrets arbeid

##### 2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Gunnar Alfheim  
Styremedlem: David Nygård  
Styremedlem: Gerd Blomhoff  
Varamedlemmer: Monica Ramsøy og Frode Vatne

##### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 10 møter. I alt 36 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlemmene og vaktmester Tor har deltatt på styrets møter.

##### 2.3 Saker som har vært behandlet

Borettslaget løpende drift, vedlikehold, nye andelseiere, fremleie (påse at regler i Lov Om Borettslag blir fulgt), regnskap og økonomi har vært kontinuerlig behandlet.

Borettslaget er underlagt Forskrift om Internkontroll (HMS). Egen programvare er tatt i bruk for dette formålet. Se eksempel under (kommer på mail til styret hver måned):

I 2023 har det blitt gjennomført internkontroll av brannalarm-, sprinkler-, og ventilasjonsanlegg samt heis og nødstrømsaggregat.

Av større vedlikeholdskostnader kan nevnes maling av takterrasse samt børsting av sementheller..

Heisen har også i 2023 fungert uten store kostnader. Det ser ut til at vår nye leverandør AltHeis AS har funnet årsaken til problemene vi har hatt, og at de preventive tiltakene som er iverksatt fungerer.

Vi har hatt to forsikringssaker i 2023

- Reparasjon av varmekabel på bad i 802
- Vannlekkasje p.g.a. defekt grunnvannspumpe i kjeller.
- Rett over årskiftet hadde vi også en alvorlig hendelse, der veggplater fra bygget løsnet ,og falt ned i C.Sundts gate og Strandgaten. Denne hendelsen blir også dekket av forsikringen (naturskade). Vi avventer fortsatt en rapport fra BOB/Recover på hendelsen.

### **3.0 Lagets drift og økonomi**

#### **3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget, er iht. kontrakt, utført av BOB. Borettslagets revisor er KPMG AS.

#### **3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av i alt 48 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 171.500.000.- i IF.

Forsikringen dekker skader på glassruter og sanitærporselen, samt skader på innredning, vannskader etc.

Dekker ikke innbo og løsøre for beboere.

Egenandelen ved tingskader vil for 2023 utgjøre kr.10.000.- per skade.

### 3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Overdragelse (salg) av leiligheter i perioden 01.01.2022 til 31.12.2022:

Vi bekrefter at det i Holbergsalmenningen Borettslag har vært solgt i alt 2 stk. 1- roms boliger.

Ca. kvadratmeterpris oppnådd kr.95.000.-

### 3.4 Økonomi

#### 3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningen, og at virkelig verdi av bygningen er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

#### 3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med positivt resultat på kr 1 123 656,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 962 198,-.

Egenkapitalen til borettslaget er positiv med kr. 35 562 826.-

I 2023 er det innbetalt kr.1 021 439.- i ordinære avdrag på lånet i Nordea.

Restgjeld er da kr. 18 718 690.-

Renten på lånet til både næringsseksjon og borettslag har i perioden vært 6.15%.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

Høyere kostnader på drift, det var ikke budsjettert med TV/Bredbånd.

Lavere kostnader på vedlikehold, ingen kostnader på heis.

Høyere rentekostnader på lån i Nordea.

I 2023 har det vært innbetalt ekstra avdrag (IN-ordningen) på kr.200 000.-

Eiendom som er stilt som sikkerhet for lånet har per 31.12.2023 en bokført verdi på kr. 115 690 000.-

### 3.4.3 Endring i disponible midler

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med -kr.119 861.-

Borettslaget har per 31.desember 2023 disponible midler på kr. 776 832.-

### 3.4.4 C.Sundts gate 36 AS kommentar fra regnskapsfører.

Kommentarer til regnskapet etc. fra regnskapsfører:

- 1) Holbergsalmenningen brl. kjøpte aksjene i Holbergsalmenningen AS – disse er regnskapsført i borettslagets regnskap pr. 31.12.22.
- 2) Holbergsalmenningen brl. solgte aksjene i C. Sundts Gate 36 AS til Holbergsalmenningen AS i desember 2023. Overtakelse 22.12. Aksjene/eierskap i C. Sundts Gate 36 AS er derfor fjernet fra borettslagets regnskap pr. 31.12.23.
- 3) Som del av oppgjøret ble også lånet (kr 8 846 984) overført fra borettslaget til Holbergsalmenningen AS.
- 4) I tillegg har borettslaget gitt et kortsiktig lån på kr 53 016 til Holbergsalmenningen AS. Dette er regnskapsført som kortsiktig fordring i borettslaget, skal gjøres opp innen 12 mnd.
- 5) Det ekstraordinære utbyttet fra C. Sundts gate 36 AS på kr 100 000 ble vedtatt før aksjesalget og følgelig bokført i borettslagets regnskap for 2023.
- 6) Det ordinære utbyttet fra C. Sundts gate 36 AS på kr 460 000 ble ikke vedtatt før aksjesalget og kan derfor ikke avsettes i borettslagets regnskap. Etter avtale med revisor ble det ovennevnte utbyttet avsatt i regnskapet for 2023 til Holbergsallmenningen AS. Etter den planlagte fusjonen mellom Holbergsallmenningen AS og C. Sundts gate 36 AS vil utbyttet tilfalle borettslaget, slik at borettslaget vil kunne motregne det mot de avsatte rentene på lån til C. Sundts gate 36 AS.

## 4.0 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Også i 2023 har borettslaget arrangert middag for andelseiere ifm. Generalforsamlingen. Ført under post 6300 Leiekostnader (kr.18.745.-)

25. mai vart det gjennomført Generalforsamling på Augustin hotell. 20 andelseigarar (+ 4 fullmakter) møtte. Etter styremøtet inviterte styret til middag hjå Stefano i Strandgaten.

15. april i år inviterte styret til bebuarmøte på takterassen (litt forsinket). Siktemålet er å skapa eit forum, der utveksling av idear og synspunkt på drifta av burettslaget kan delast. Oppmøtet var ikkje det beste, (16 møtte), men me bestemte oss i fellesskap for å halda slikt møte årleg. Neste møte vert i august 2024.

Den tradisjonelle jolagløggen vart ikkje gjennomført i år. I alle hovudsak skuldast det vêret.

Borettslaget vårt arrangerer ikkje dugnader, men på bebuarmøtet kom det opp forslag om å invitere til dette, som for mange borettslag også fungerer som ein arena for at bebruarane kan bli kjent med kvarandre.

Det ble også i år gitt blomster som julegave til beboerne.

Vi ønsker også frivillige som kan inngå i en komiteen for fremtidige arrangementer.

Valgkomite har bestått av John Gunnar Mæland (leder) og Richard Hasselgreen. Komiteen ble valgt for ett år på GF i 2023, og er derfor på valg i år.

### **5.0 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.**

Det har etter styrets mening ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte regnskap

### **6.0 Forutsetning for fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

### **7.0 Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte

### **8.0 Likestilling**

Styret med varamedlemmer består av 2 kvinner og 3 menn.

### **9.0 Forurensing av det ytre miljø**

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø.

**Bergen, 11 juni, 2024**

---

**Gunnar Alfheim, styreleder      David Nygård,   Gerd Blomhoff**

**Årsmeldingen er godkjent av styret 11.06.2024**



# **Holbergsalmenningen Borettslag 2023**

## Resultatregnskap 2023

Holbergsalmenningen Borettslag

Alle beløp i NOK

|                                      | Note      | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024     |
|--------------------------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |           |                  |                  |                  |                   |
| Felleskostnader                      | 2         | 1 869 312        | 1 866 720        | 1 866 448        | 1 870 156         |
| Avdrag IN lån                        |           | 200 000          | 807 032          | 0                | 0                 |
| Finans                               | 2         | 1 809 291        | 1 609 844        | 1 900 000        | 2 000 000         |
| Andre inntekter                      | 3         | 353 249          | 317 176          | 0                | 0                 |
| <b>Sum inntekter</b>                 |           | <b>4 231 852</b> | <b>4 600 772</b> | <b>3 766 448</b> | <b>3 870 156</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>               |           |                  |                  |                  |                   |
| Styrehonorar                         | 4, 5      | 100 000          | 90 000           | 100 000          | 100 000           |
| Arbeidsgiveravgift                   | 4         | 14 100           | 12 690           | 14 100           | 14 100            |
| Avskrivninger                        | 6         | 44 896           | 38 770           | 9 800            | 44 900            |
| Andre kostnader fellesanlegg         |           | 0                | 81 432           | 0                | 0                 |
| Felles strøm og varme                |           | 519 912          | 476 409          | 256 000          | 455 000           |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt      |           | 532 974          | 506 223          | 550 000          | 580 000           |
| Andre driftskostnader                | 7         | 483 012          | 490 038          | 330 000          | 534 500           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8         | 45 958           | 20 979           | 22 000           | 22 000            |
| Vedlikehold                          | 9         | 107 780          | 137 612          | 268 250          | 268 250           |
| Forretningsførsel                    |           | 123 987          | 115 536          | 123 300          | 128 000           |
| Revisjonshonorar                     |           | 21 513           | 14 263           | 14 200           | 15 400            |
| Andre konsulentonorarer              |           | 0                | 12 500           | 0                | 0                 |
| Kontingent                           |           | 14 100           | 13 800           | 14 400           | 14 400            |
| Forsikring                           |           | 109 808          | 107 190          | 114 000          | 115 500           |
| Sikringsfond                         |           | 4 193            | 3 157            | 3 200            | 4 200             |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |           | <b>2 122 232</b> | <b>2 120 599</b> | <b>1 819 250</b> | <b>2 296 250</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                | <b>10</b> | <b>2 109 620</b> | <b>2 480 173</b> | <b>1 947 198</b> | <b>1 573 906</b>  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |           |                  |                  |                  |                   |
| Renteinntekter bank                  |           | 44 381           | 12 854           | 0                | 0                 |
| Andre renteinntekter                 |           | 45               | 0                | 0                | 0                 |
| Andre finansinntekter                |           | 384 428          | 230 000          | 0                | 0                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |           | <b>428 853</b>   | <b>242 854</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| Rentekostnader lån                   |           | 1 414 793        | 857 282          | 985 000          | 1 210 000         |
| Andre rentekostnader                 |           | 16               | 2 304            | 0                | 0                 |
| <b>Sum finanskostnader</b>           |           | <b>1 414 809</b> | <b>859 586</b>   | <b>985 000</b>   | <b>1 210 000</b>  |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |           | <b>-985 955</b>  | <b>-616 732</b>  | <b>-985 000</b>  | <b>-1 210 000</b> |
| <b>Resultat</b>                      |           | <b>1 123 665</b> | <b>1 863 441</b> | <b>962 198</b>   | <b>363 906</b>    |
| Til/fra annen EK                     |           | 1 478 477        | -200 360         | 0                | 0                 |
| Til/fra EK fra IN                    |           | -354 812         | 2 063 801        | 0                | 0                 |
| Sum disponeringer                    |           | 1 123 665        | 1 863 441        | 0                | 0                 |

Resultatrapport 2023 for Holbergsalmenningen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Holbergsalmenningen Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                      | Note   | 2023               | 2022               |
|--------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |        |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |        |                    |                    |
| Bygninger                            | 11, 12 | 85 698 000         | 85 698 000         |
| Tomt                                 | 11, 12 | 29 992 000         | 29 992 000         |
| Andre driftsmidler                   | 6      | 129 114            | 174 010            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |        | <b>115 819 114</b> | <b>115 864 010</b> |
| Aksjer og andeler                    | 13     | 35 570             | 8 615 572          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |        | <b>35 570</b>      | <b>8 615 572</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |        | <b>115 854 684</b> | <b>124 479 582</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                    |        |                    |                    |
| Kundefordringer                      |        | 0                  | 89 302             |
| Restanser felleskostnader            |        | 53 016             | 0                  |
| Forskuddsbetalte kostnader           |        | 130 816            | 209 017            |
| Andre fordringer                     |        | 208 664            | 481 089            |
| <b>Sum fordringer</b>                |        | <b>392 496</b>     | <b>779 408</b>     |
| <b>Bankinnsk. og kontanter</b>       |        |                    |                    |
| Innestående bank                     |        | 1 245 727          | 947 806            |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>   |        | <b>1 245 727</b>   | <b>947 806</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |        | <b>1 638 223</b>   | <b>1 727 213</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |        | <b>117 492 907</b> | <b>126 206 795</b> |

Balanserapport 2023 for Holbergsalmenningen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Holbergsalmenningen Borettslag  
Alle beløp i NOK

| Note                                  | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |                    |                    |
| Andelskapital                         | 240 000            | 240 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       | <b>240 000</b>     | <b>240 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                    |                    |
| Annen egenkapital                     | 22 344 870         | 20 866 393         |
| Egenkapital til IN 14                 | 12 977 956         | 13 332 768         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       | <b>35 322 826</b>  | <b>34 199 161</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                | <b>35 562 826</b>  | <b>34 439 161</b>  |
| <b>GJELD</b>                          |                    |                    |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b>   |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner 12, 15 | 18 718 690         | 19 740 129         |
| Annen langsiktig gjeld 15             | 0                  | 8 846 984          |
| Borettsinnskudd 12                    | 62 350 000         | 62 350 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           | <b>81 068 690</b>  | <b>90 937 113</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |                    |                    |
| Forskuddsbet felleskostn.             | 36 324             | 51 556             |
| Leverandørgjeld                       | 206 288            | 232 426            |
| Skyldige off. myndigheter             | 14 100             | 14 100             |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenge      | 100 000            | 100 000            |
| Påløpne renter                        | 430 000            | 260 000            |
| Annen kortsiktig gjeld                | 74 680             | 172 439            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           | <b>861 391</b>     | <b>830 520</b>     |
| <b>SUM GJELD</b>                      | <b>81 930 081</b>  | <b>91 767 634</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       | <b>117 492 907</b> | <b>126 206 795</b> |

Bergen,  
Styret for Holbergsalmenningen Borettslag

Gunnar Alfheim  
Styrets leder

Gerd Blomhoff  
Styremedlem

David Nygård  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Holbergsalmenningen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalløsningen hvilket innebærer at IN inntektsføres i det år IN finner sted.

**Note 2 - Felleskostnader**

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3801 Andel driftskostnader | 1 524 576        | 1 524 576        | 1 524 348        | 1 524 576        |
| 3816 Kabel-TV              | 203 616          | 201 024          | 201 000          | 204 480          |
| 3829 Renovasjonsgebyr      | 141 120          | 141 120          | 141 100          | 141 100          |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>1 869 312</b> | <b>1 866 720</b> | <b>1 866 448</b> | <b>1 870 156</b> |
| 3807 A konto renter IN-lån | 0                | 0                | 985 000          | 0                |
| 3808 A konto avdrag IN-lån | 0                | 0                | 915 000          | 0                |
| 3921 Avdrag IN lån         | 821 435          | 1 012 562        | 0                | 790 000          |
| 3925 Renter IN lån         | 987 856          | 597 282          | 0                | 1 210 000        |
| <b>Sum finans</b>          | <b>1 809 291</b> | <b>1 609 844</b> | <b>1 900 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**Note 3 - Andre inntekter**

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3885 Andre inntekter       | 353 249          | 317 176          | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b> | <b>353 249</b>   | <b>317 176</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Note 4 - Lønnskostnader**

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

**Note 5 - Styrehonorar**

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar           | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          |
| 5331 Avsetning styrehonorar | 0                | -10 000          | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b>     | <b>100 000</b>   | <b>90 000</b>    | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>   |

**Note 6 - Andre eiendeler**

|                                   | <b>Porttelefon</b> | <b>Varmekabler</b> | <b>Hjertestater</b> | <b>Fordelingsmå-<br/>lingsanlegg</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 81 048             | 43 750             | 17 937              | 175 291                              |
| Årets tilgang                     | 0                  | 0                  | 0                   | 0                                    |
| Årets avgang                      | 0                  | 0                  | 0                   | 0                                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 81 048             | 43 750             | 17 937              | 175 291                              |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                  | 6 250              | 3 587               | 35 058                               |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 81 048             | 32 812             | 11 061              | 63 990                               |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                  | 10 937             | 6 875               | 111 300                              |
| Anskaffelsesår                    | 2013               | 2018               | 2020                | 2022                                 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                  | 0                  | 1                   | 4                                    |

**Note 7 - Driftskostnader**

|                                       | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5510 Styredisposisjoner               | 4 569                    | 2 890                    | 5 000                    | 5 000                    |
| 5901 Gaver ansatte                    | 0                        | 705                      | 0                        | 0                        |
| 5902 Gaver til styremedlemmer         | 0                        | 772                      | 0                        | 0                        |
| 5903 Gaver til beboere                | 9 650                    | 8 450                    | 8 000                    | 8 000                    |
| 5965 Arbeidstøy og verneutstyr        | 0                        | 160                      | 0                        | 0                        |
| 6300 Møtekostnader                    | 20 440                   | 18 745                   | 22 000                   | 22 000                   |
| 6326 Snømåking og brøyting            | 0                        | 0                        | 1 500                    | 1 500                    |
| 6336 HMS                              | 5 250                    | 5 188                    | 10 000                   | 10 000                   |
| 6345 Lyspærer, sikringer og batterier | 6 694                    | 13 091                   | 15 000                   | 15 000                   |
| 6360 Renhold og matteleie             | 111 233                  | 96 711                   | 110 000                  | 110 000                  |
| 6362 Maskiner og utstyr               | 0                        | 0                        | 2 000                    | 2 000                    |
| 6372 Heis                             | 27 354                   | 14 750                   | 25 000                   | 25 000                   |
| 6374 Ventilasjon                      | 0                        | 0                        | 5 000                    | 5 000                    |
| 6375 TV/Bredbånd                      | 259 296                  | 264 384                  | 0                        | 204 500                  |
| 6376 Vaktmestertjenester              | 34 500                   | 48 750                   | 35 000                   | 35 000                   |
| 6390 Andre driftskostnader            | 0                        | 0                        | 5 000                    | 5 000                    |
| 6391 Diverse serviceavtaler           | 3 821                    | 3 581                    | 82 000                   | 82 000                   |
| 6800 Kontorkostnader                  | 0                        | 0                        | 2 000                    | 2 000                    |
| 6940 Porto                            | 0                        | 220                      | 1 500                    | 1 500                    |
| 7740 Øreavrundning                    | -65                      | 7                        | 0                        | 0                        |
| 7779 Andre gebyr                      | 270                      | 11 634                   | 0                        | 0                        |
| 7782 Kostnader bomiljø                | 0                        | 0                        | 1 000                    | 1 000                    |
| <b>Sum driftskostnader</b>            | <b>483 012</b>           | <b>490 038</b>           | <b>330 000</b>           | <b>534 500</b>           |

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.      | 9 897            | 0                | 1 000            | 1 000            |
| 6506 Porttelefoni                               | 0                | 0                | 5 000            | 5 000            |
| 6510 Verktøy og redskap                         | 3 228            | 0                | 1 000            | 1 000            |
| 6541 Lekeplasser, lekeapparater                 | 0                | 0                | 15 000           | 15 000           |
| 6553 Abonnement og lisenser                     | 32 832           | 20 979           | 0                | 0                |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> | <b>45 958</b>    | <b>20 979</b>    | <b>22 000</b>    | <b>22 000</b>    |

**Note 9 - Vedlikehold**

|                                      | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygninger utvendig  | 0                | 0                | 5 000            | 5 000            |
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær      | 13 881           | 9 538            | 10 000           | 10 000           |
| 6603 Vedlikehold elektrisk anlegg    | 3 188            | 22 226           | 35 000           | 35 000           |
| 6605 Vedlikehold bygninger Innvendig | 0                | 3 873            | 50 000           | 50 000           |
| 6606 Vedlikehold heis                | 0                | 0                | 106 250          | 106 250          |
| 6610 Vedlikehold ventilasjon         | 27 175           | 19 250           | 33 000           | 33 000           |
| 6614 Vedlikehold maling              | 30 000           | 0                | 20 000           | 20 000           |
| 6616 Vedlikehold tak                 | 0                | 1 875            | 0                | 0                |
| 6617 Vedlikehold dører og vinduer    | 0                | 52 647           | 9 000            | 9 000            |
| 6634 Vedl.hold brann-vernutstyr      | 33 536           | 28 203           | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikehold</b>               | <b>107 780</b>   | <b>137 612</b>   | <b>268 250</b>   | <b>268 250</b>   |

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

**Note 10 - Driftsresultat før og etter IN**

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Driftsresultat før IN          | 1 909 620        |
| Innbetalt IN                   | 200 000          |
| <b>Driftsresultat etter IN</b> | <b>2 109 620</b> |

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 11 - Bygninger**

|                           | <b>Boliger</b> | <b>Tomt</b> |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 85 698 000     | 29 992 000  |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 85 698 000     | 29 992 000  |
| <br>                      |                |             |
| Bokført verdi pr.31.12    | 85 698 000     | 29 992 000  |
| <br>                      |                |             |
| Anskaffelsesår            | 2008           | 2008        |

**Note 12 - Pantstillelser**

|                                                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Pantstillelser                                        | 81 068 690  | 82 090 129  |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 115 690 000 | 115 690 000 |

**Note 13 - Aksjer og andeler**

Holbergsalmenningen borettslag eier 100% aksjer i Holbergsalmenningen AS.

|                             | <b>2023</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Aksjer og andeler per 31.12 | 35 570      |
| <br>                        |             |
| Egenkapital i datter        | 485 813     |
| <br>                        |             |
| Resultat i datter           | 455 813     |

Holbergsalmenningen Borettslag har solgt 100% av aksjene i C. Sundts Gate 36 AS i desember 2023. Borettslaget mottok kr 100 000,- i ekstraordinært utbytte fra C. Sundts Gate 36 AS i forkant av salget.

**Note 14 - Individuell nedbetaling og EK fra IN**

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

*Restansvar 31.12.23 er 59,06 %*

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 15 - Langsiktig gjeld****Nordea Bank Norge Asa**

Renter 31.12.23: 5,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2008 53 100 000

Nedbetalt tidligere 33 359 871

Nedbetalt i år 1 021 439

Lånesaldo 31.12 18 718 690

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2038

**Lån fra C. Sundtsgate 36 AS**

Opprinnelig 2021 9 514 981

Nedbetalt tidligere 667 997

Nedbetalt i år 8 846 984

Lånesaldo 31.12 0

Innfrielsesdato: 22.12.2023

**Sum langsiktig gjeld****18 718 690****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 14 007 706

| Langsiktig gjeld fordelt pr andel     | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Lån Nordea Bank Norge Asa 60098001347 | 1,00         | 1 011 427,00      | 1 011 427,00    |
|                                       | 1,00         | 892 436,00        | 892 436,00      |
|                                       | 1,00         | 773 444,00        | 773 444,00      |
|                                       | 3,00         | 713 949,00        | 2 141 847,00    |
|                                       | 4,00         | 654 453,00        | 2 617 812,00    |
|                                       | 13,00        | 594 957,00        | 7 734 441,00    |
|                                       | 1,00         | 574 625,00        | 574 625,00      |
|                                       | 5,00         | 535 462,00        | 2 677 310,00    |
|                                       | 1,00         | 266 073,00        | 266 073,00      |
|                                       | 1,00         | 29 101,00         | 29 101,00       |
|                                       | 1,00         | 172,00            | 172,00          |

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 16 - Disponible midler**

|                                       | <b>2023</b>     | <b>2022</b>      |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b>    | <b>896 693</b>  | <b>1 657 363</b> |
| Periodens resultat                    | 1 123 665       | 1 863 441        |
| Årets avskrivninger                   | 44 896          | 38 770           |
| Årets investeringer                   | -35 570         | -175 291         |
| Avdrag lån                            | -9 668 423      | -1 680 559       |
| Avdrag IN                             | -200 000        | -807 032         |
| Andre poster som påvirker disp.midler | 8 615 572       | 0                |
| <b>Endring i disponible midler</b>    | <b>-119 861</b> | <b>-760 671</b>  |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>       | <b>776 832</b>  | <b>896 693</b>   |

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

*Dokumentet er elektronisk signert*

12-40 - Årsopgj...

Name  
**Alfheim, Gunnar**

Date  
**2024-06-11**

Identification

 Alfheim, Gunnar

Name  
**Blomhoff, Gerd**

Date  
**2024-06-12**

Identification

 Blomhoff, Gerd

Name  
**Nygård, David**

Date  
**2024-06-12**

Identification

 Nygård, David



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



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

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

Til generalforsamlingen i Holbergsalmenningen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.

© 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  | Ulsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansund | Straume    |            |

Penneo Dokumentnøkkel: ZONKU-Q4MSD-AB63X-10INT-B3ZBO-FYEXE



## 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

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**

**Partner**

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

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-12 11:34:04 UTC



**Rasmussen, Tom**

**Statsautorisert revisor**

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

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-12 11:34:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZONKU-Q4MSD-AB63X-1OINT-B3ZBO-FYEKE

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Bergen 20.04.2024

Styret Holbergsalmenningen borettslag  
Ved Gunnar Alfheim

### **Forslag til nytt styre Holbergsalmenningen borettslag**

Valgkomiteen foreslår dette styret ved den kommende generalforsamling 2024:

|                                         |                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gunnar Alfheim (702), leder             | Gjenvalg for to år                                                                                      |
| Monica Ramsøy (403), styremedlem        | Velges for ett år som erstatning for Gerd Blomhoff som ønsker å gå ut av styret pga. endret bosituasjon |
| David Nygård (902), styremedlem         | Ikke på valg 2024                                                                                       |
| Frode Vatne (901), varamedlem           | Gjenvalg for ett år.                                                                                    |
| Kari Ann Skårbø Sande (210,) varamedlem | Ny, velges for ett år                                                                                   |

Samtlige kandidater er forespurt og har sagt seg villige.

John Gunnar Mæland  
Richard Hasselgren

Valgkomite

Bergen 20.04.2024

Styret Holbergsalmenningen borettslag  
Ved Gunnar Alfheim

**Forslag til ny valgkomite Holbergsalmenningen borettslag**

Valgkomiteen har for 2023 bestått av:

John Gunnar Mæland (leder)  
Richard Hasselgreen

Komiteen ble valgt for ett år på GF i 2023.

Styret foreslår følgende valgkomite for 2024/25:

Hafsteinn Augustson (ny)  
Richar Hasselgreen

Styret

Bergen 20.05.2024

Styret Holbergsalmenningen borettslag  
Ved Gunnar Alfheim

**Forslag til vedtektendring 1 Holbergsalmenningen borettslag**

Etter en diskusjon på GF i 2023 om oppnevning av valgkomite, så vil styret foreslå at følgende blir tatt inn i vedtektene:

Styret fremmer for generalforsamling forslag til valgkomite ( 2 personer) , som velges for ett år.

**Styret**

Bergen 20.05.2024

Styret Holbergsalmenningen borettslag  
Ved Gunnar Alfheim

**Forslag til vedtektendring 2 Holbergsalmenningen borettslag**

**Valg av representant til generalforsamling i BOB**

**Styret foreslår at styreleder stiller som Holbergsalmenningen Borettslag sin representant på BOB sin generalforsamling.**

**Nestleder i styret er vararepresentant.**

**Styret**

## **PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG**

Stad: Hordaland kunstsenter

Dato: 20. 06. 24

Møtet vart opna av styreleiar Gunnar Alfheim

Til stades fra styret: Frode Vatne, Monica Ramsøy og Gerd Blomhoff

### **1. KONSTITUERING**

A) Godkjenning av innkalling:

*Vedtak: Godkjent*

B) Antall fremmøtte: 18. 15 andelseigarar. Tal med stemmerett: 15

C) Valg av møteleiar:

*Vedtak: styreleder Gunnar Alfheim vart valgt til møteleder*

D) Valg av referent/protokollfører:

*Vedtak: Gerd Blomhoff*

E) Valg av protokollunderskrivere:

*Vedtak: Bodil Alfheim og Brit Trellevik*

F) Valg av tellekorps (om nødvendig)

*Vedtak: Frode Vatne og Monica Ramsøy*

G) Godkjenning av dagsorden:

*Vedtak: Godkjent*

### **2. RAPPORT FRA STYRET**

#### **2.1 Styret si samansetjing i 2023**

Gunnar Alfheim, leder (702)

Gerd Blomhoff, styremedlem (207)

David Nygård, styremedlem (902)

Monica Ramsøy, varamedlem

Frode Vatne, varamedlem

## 2.2 Møteverksemd

Sidan forrige generalforsamling har det vore avhaldne 10 styremøter. I alt 36 saker har vore behandla. Varamedlemmer og vaktemeister har deltatt på styremøta.

## 2.3. Saker som har vore behandla:

Løpande drift, vedlikehald, nye andelseigarar, framleige, rekneskap og økonomi har vore kontinuerlig behandla. Eigen programvare for Internkontroll (HMS) er tatt i bruk. Det er gjennomført internkontroll av brannalarm, sprinkler- og ventilasjonsanlegg, samt heis og nødstraumsaggregat, maling av takterasse og børsting av sementheller. Det har vore 2 forsikringssaker i 2023: Reperasjon av varmekabel i leil 802, vannlekkasje knytt til defekt grunnvannspumpe i kjellar, reperasjon av veggplater som datt ned frå fasaden. Arbeidet knytt til det siste vart dekkja av naturskadefondet. Det er 2 veggplater i 6 etg. som ser lause ut. Desse må festast forskriftsmessig. Styret vil vurdera å få 2. opinion på om byggfasaden er sikra.

Det har vore arbeidd med skifte av bank for å få lågare rente på IN-låna. Dette har ikkje lukkast.

*Vedtak: Tatt til orientering.*

## 3. BEHANDLING OG GOKJENNING AV ÅRSREGNSKAP 2022

*Vedtak: Godkjent*

## 4. VEDERLAG TIL STYREMEDEMMER

Styreleiar føreslo å oppretthalda totalsum til styrehonorar på kr. 100.000,- .

*Vedtak: Godkjent*

## 5. VALG

### 5.1 Valg av styre

Valgkomiteén sine medlemmer: John Gunnar Mæland og Richard Hasselgren.

Styret har i 2023 hatt fylgjande medlemmer:

Gunnar Alfheim, leiar (702)

Gerd Blomhoff, styremedlem (207)

David Nygård, styremedlem (902)

Monica Ramsøy, varamedlem (403)

Frode Vatne, varamedlem (901)

Valnemnda hadde fylgjande forslag til nytt styre:

Gunnar Alfheim, leiarr (702)

Gjenval for 2 år

Monica Ramsøy (403), styremedlem

Vert valgt for 1 år (erstattar Gerd Blomhoff)

David Nygård styremedlem (902)

Ikkje på val i2024

Frode Vatne, varamedlem (901)

Gjenval for 1 år

Kari Ann Skårbø Sande, varamedlem (210)

Vert valgt for 1 år

*Vedtak: Godkjent*

### 5.2 Valg av valgkomite

Styret sin innstilling til valgkomite for 2024:  
Hafsteinn Augustson og Richard Hasselgren.

Vedtak: Godkjent

#### 6. INNKOMNE SAKER

Det førelåg 3 saker frå styret:

Forslag til vedtaksending:

1. Styret fremjar for GF forslag til valkomité, (2 personar), som blir valgt for 1 år.
2. Styret føreslår at styreleiar stiller som Holbergsalmenning Borettslag sin representant på BOB si generalforsamling.
3. Det vert oppretta ei facebook- sida for Holbergsalmenning Borettslag, som vert administrert av 3 personar i styret. Det vert utarbeida retningslinjer for innhald.

Vedtak: Godkjent

Møteleiar

Gunnar Alfheim

*Gunnar Alfheim*

Protokollunderskrivar

Britt Trellevik

*Brit Trellevik*

Referent

*Gerd Blomhoff*

Gerd Blomhoff

Protokollunderskrivar

Bodil Alfheim

*Bodil Alfheim*

10

11

12

# Nabolagsprofil

C. Sundts gate 36 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 215 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Holbergsallmenningen<br>Linje 11                | 0 min<br>0 km    |
| Byparken<br>Linje 1, 2                          | 11 min<br>0.8 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 18 min<br>1.4 km |
| Bergen Flesland                                 | 22 min           |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Nordnes skole (1-7 kl.)<br>255 elever, 19 klasser                  | 7 min<br>0.5 km  |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)<br>176 elever, 14 klasser          | 12 min<br>1 km   |
| St Paul skole (1-10 kl.)<br>322 elever, 27 klasser                 | 15 min<br>1.2 km |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>598 elever, 39 klasser               | 25 min<br>1.9 km |
| Bergen katedralskole<br>465 elever, 18 klasser                     | 13 min<br>1.1 km |
| Danielsen Intensivgymnas                                           | 14 min           |

«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

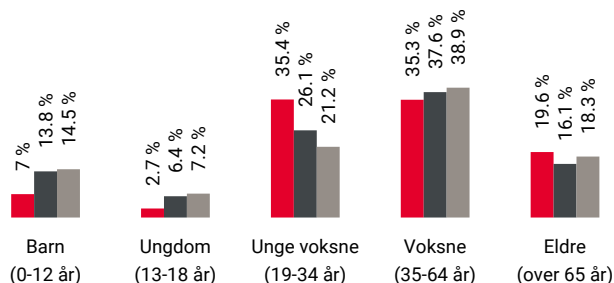
Veldig bra 78/100



## 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

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Klosteret barnehage (0-5 år)<br>39 barn               | 3 min<br>0.2 km |
| Nykirken barnehage (0-5 år)<br>47 barn                | 4 min<br>0.3 km |
| Nordnes Oppveksttun Avd barnehage (0-5 år)<br>37 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Gågaten<br>PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Strandgaten Bergen        | 4 min           |



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

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**  
Lite støynivå 79/100

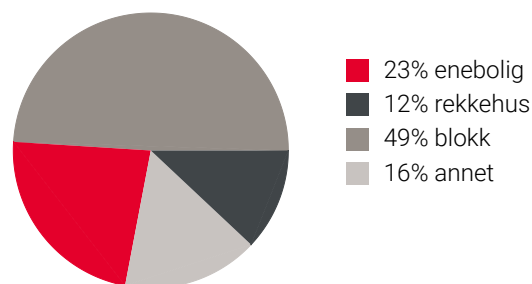
 **Trafikk**  
Lite trafikk 78/100

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

## Sport

-  Holdberggården/Ytre markevei 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Galgenbakken-verftet 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  MOVA Nordnes 3 min 
-  EVO Nordnes 4 min 

## Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

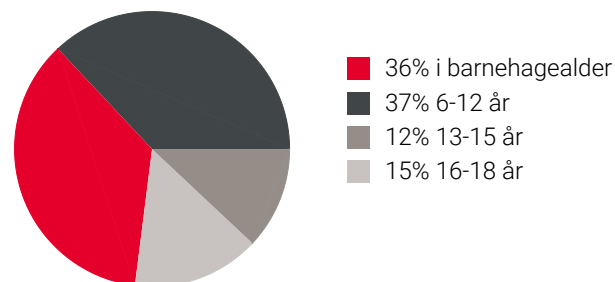
Sitat fra en lokalkjent



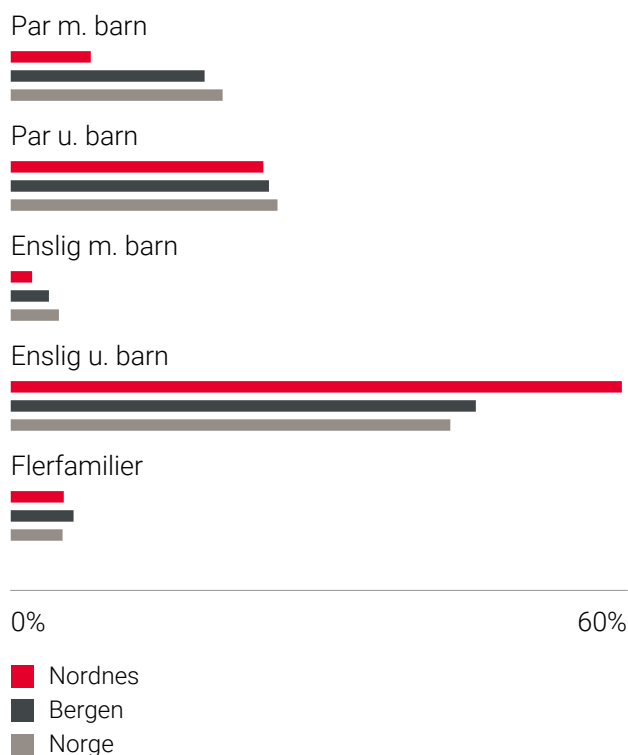
## Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 6 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

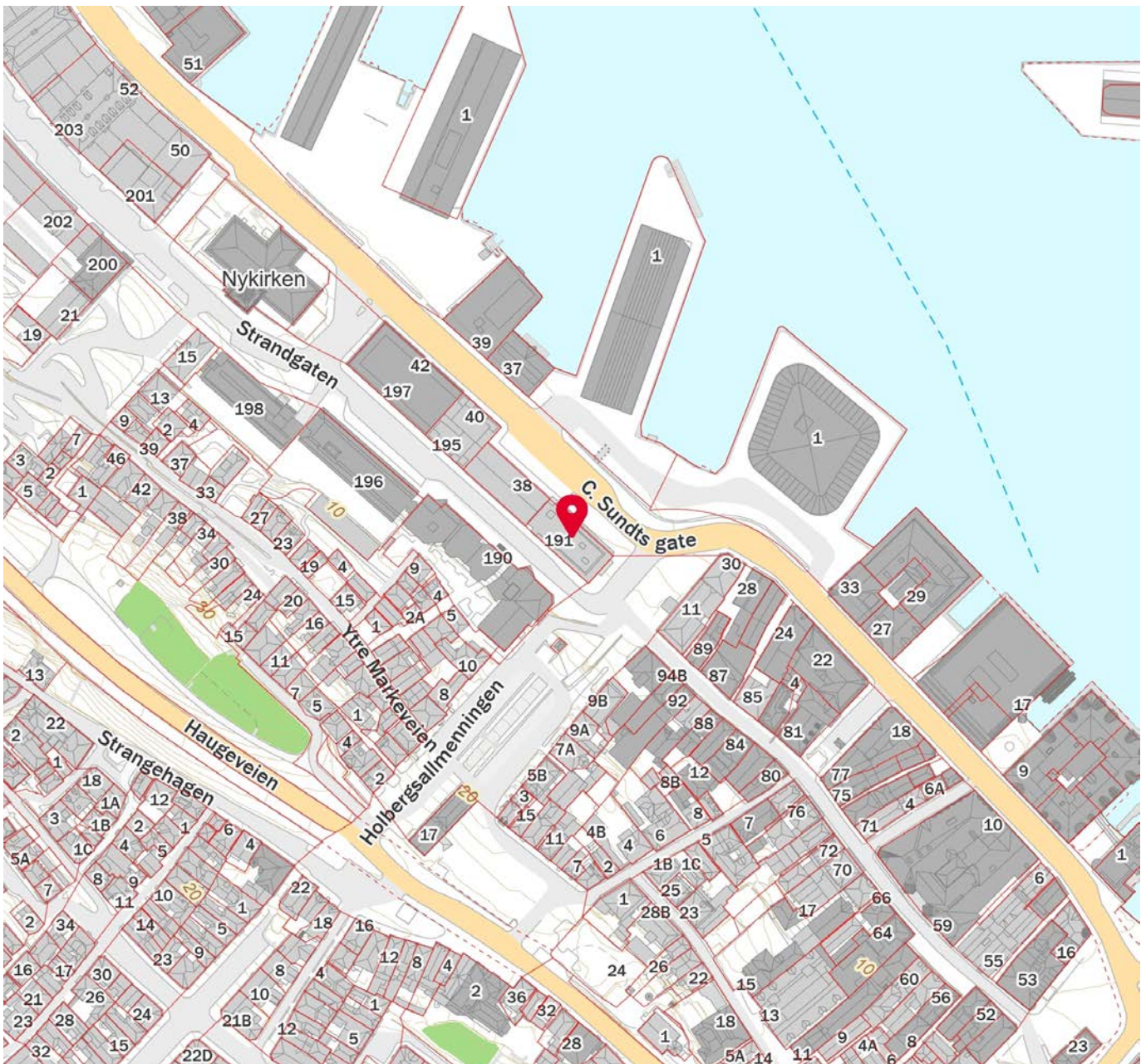


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## 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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktssignering 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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** C. Sundts gate 36  
5004 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Emil Hauger

**Telefon:** 938 15 136  
**E-post:** emil.hauger@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