

aktiv.



Gravdalsveien 31, 5165 LAKSEVÅG

**Lys & innbydende 2R m/god
planløsning og vestvendt balkong
- sentralt, gode bussforbindelser
og parkeringsmulighet!**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 382 455,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 973 845,-
Felleskostn.: Kr 5 983,-
Selger: Aron Skogli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 52/61 kvm
Tomtstr.: 3319.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 485
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1505260197

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Velkommen til Gravidalsveien 31! Dette er en lys og innbydende 2-roms leilighet med en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning som gir en god romfølelse. Her får du en solrik, vestvendt balkong med flott utsikt mot Gravidalsvatnet - perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Borettslaget har gjennomført større oppgraderinger av fasade og tekniske installasjoner.

Kort fortalt:

Innbydende leilighet med godt lysinnslipp

Gode parkeringsmuligheter

Peis/ildsted

Det ble skiftet vannrør i borettslaget i 2018.

Oppgradert vedovn og sikringssskap i 2018

Taktekking ble skiftet i 2018/2019

Vinduer og altandører skiftet i 2008

Fasade og balkong oppgradert i 2008

Kort avstand til matbutikker og kollektivtransport

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	45
Energiattest	52
Nabolagsprofil	123
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Bod - 3.4m², bod - 3.3m²

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré - 5.7m², bad - 2.6m², kjøkken - 8.4m², stue - 17.4m², soverom - 15.5m²

3. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod - 1.8m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3319.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, plen og diverse beplantning.

I høst begynner Vestland Fylkeskommune med arbeid på parkeringsplassen. Styreleder opplyser om at han ikke vet nøyaktig hvor lang tid det vil vare, men at han tror noe rundt 1-2 mnd. Når dette arbeidet pågår vil det være noe redusert parkeringsmuligheter, men etter arbeidet regner de med at det vil være 4-5 parkeringsplasser ekstra.

Beliggenhet

Velkommen til Gravdalsveien 31 – en attraktiv og lettstelt leilighet med en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og naturnære omgivelser!

Her bor du i et rolig og etablert nabolag på Laksevåg, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Rema 1000 på Nygård, kun en liten spasertur unna. I tillegg ligger Laksevåg senter en kort kjøretur fra boligen, med et bredt utvalg av servicetilbud som apotek, frisør, café og vinmonopol – alt samlet på ett sted for en enklere hverdag.

Området byr på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Populære turmål som Lyderhorn, Gravdalsfjellet og Damsgårdsfjellet gir deg flotte naturopplevelser året rundt. For den aktive finnes også Lyngbø idrettsplass i umiddelbar nærhet. Foretrekker du innendørs trening, har du flere treningssentre i området, blant annet Mova Laksevåg innen kort gangavstand og Energi på Laksevåg senter.

Kollektivtilbudet er svært godt, med busstopp like ved boligen og hyppige avganger ca. hvert 10. minutt i begge retninger. Med bil bruker du kun rundt 10 minutter til Bergen sentrum, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere.

Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag, nærhet til byen og samtidig umiddelbar tilgang til flotte naturområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendige er veggene kledd med Stenex fasadeplater, enkelte partier

med murpuss og maling.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som valmtak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Tekniske Installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Våtrom - Bad - Overflater Vegger Og Himling: Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Våtrom - Bad - Overflater Gulv: Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettersjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Høst 2025: Opplevd kloakklukt fra sluk i dusjen. Forsøkt dypere rengjøring uten at lukt forsvinner. Det viste seg at vi manglet vannlås i sluket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: En bekjent som er rørlegger tok på seg arbeidet med å tilpasse en vannlås som skulle passe i sluket. Dette for å forhindre lukt i å komme opp av sluket. Jeg har ikke hatt kloakklukt fra sluket siden utbedringen.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørleggerfirma fra Ikea

Beskrivelse av arbeidet: Servanten og blandebatteriet i dusjen ble skiftet.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjdør.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannlås i sluk på bad.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Det er skjevhet i gulvene.

Drenering, fukt og lekkasje:

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter? Ja.

Observerte sølvkre på baderomsgulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tettet sprekker rundt rør under vask på bad. Etter dette har jeg ikke observert noen sølvkre.

Tekniske installasjoner:

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bergen Vest Rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt avløpsrør til vaskemaskin fordi det gamle var

underdimensjonert. - Nye vannrør i hele borettslaget, ble montert ny stamme og ledninger og montert stoppekran på kjøkken.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Utført i regi borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble fornyet i hele borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Installerte vedovn.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Laksevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny badromsvifte.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Lakevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Trukket nytt stikk i stue, montert dimmebryter bad, montert taklampe.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Laksevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført gjennomgang av anlegg og byttet til automatsikringer.

Eiendommen og omgivelsene:

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.

Det er plan om at Vestland Fylkeskommune skal erveve en del av eiendommen for å sikre veien (fv. 5206) som går langs gjerdet. Kompensasjon for at Vestland Fylkeskommune får erveve del av eiendom er å grovplanere haugen foran dagens parkeringsplass, slik at det blir flere parkeringsplasser i borettslaget. VLFK skal i sitt arbeid for å sikre veien, sette opp gangfelt, tilrettelegge kryssingspunkt og utbedre bussholdeplass (Sjøkrigsskolevegen - Wallemsskogen).

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.

Har rapporter fra tidligere eier som var vedlagt salgsoppgaven ved kjøp av boligen i 2024.

Generelt:

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: I regi av borettslaget.

Beskrivelse av arbeidet: Klipt hekken ved bilveien slik at det er nødvendig og hensiktsmessig sikt for å kjøre ut av parkeringsplassen.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Borettslaget leier parkeringsplasser i Sjøkrigsskoleveien av Valseverkparken Eiendom AS.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 52 kvm BRA / 52 kvm BRA-i

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Gang(5,7m²), bad(2,6m²), soverom(15,4m²), stue(17,4m²), kjøkken(8,6m²).

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjeller på 3,4m² og 3,2m² og en bod på loftet med gulvareal på 5m².

Standard

Innvendige overflater

Leiligheten fremstår med gjennomgående pene og tidløse overflater. Gulvene består av fliser på bad, mens øvrige rom har slitesterkt laminat som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Veggene er flislagt på bad og ellers malt i lyse, nøytrale farger som bidrar til en luftig og innbydende atmosfære. Himlingene er malt og gir et rent og stilrent preg.

Entré

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen, med en lys og praktisk utforming. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og området fungerer som en ryddig og funksjonell overgang mellom ute og inne.

Stue

Stuen er romslig og lett å innrede, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Rommets størrelse gir fleksible

møbleringsmuligheter, enten man ønsker en sosial sone for gjester eller en mer avslappende TV-krok. Vedovnen, installert i 2018, gir både effektiv oppvarming og en lun stemning på kalde dager. Vinduer og altandør ble skiftet i 2008, noe som bidrar til gode lys- og isolasjonsforhold.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6,2 m². Balkongen har god plass til utemøbler og grill, og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her kan man nyte rolige morgenstunder eller sosiale kvelder. Fasade og balkonger ble oppgradert i regi av borettslaget i 2008.

Kjøkken

Kjøkkenet måler ca. 8,6 m² og har en funksjonell og romslig planløsning med gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Innredningen består av slette fronter, hvor overskapene delvis har glassfronter som gir et lett og moderne uttrykk. Den solide heltre benkeplaten gir både et varmt preg og gode arbeidsforhold. Benkeplate og blandebatteri ble oppgradert i 2019. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og keramisk platetopp, samt ventilator, og har en praktisk utforming som egner seg godt både til hverdagsbruk og matlaging for flere.

Soverom

Soverommet er romslig, med et areal på ca. 15,4 m², og gir svært gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, samtidig som det fortsatt er rom for ekstra møblering. Rommenes størrelse gjør det enkelt å tilrettelegge for hjemmekontor, leseplass eller annen ønsket bruk. De rolige omgivelsene og gode lysforholdene bidrar til en behagelig atmosfære.

Bad

Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet, noe som gir høy komfort. Rommet inneholder toalett, helstøpt servant med praktiske skuffer under, samt dusjløsning med tilhørende garnityr. Servant og blandebatteri ble oppgradert i 2018. Badet fremstår funksjonelt og lett å vedlikeholde.

Øvrige opplysninger

Sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesgang

Vannrør i kobber, samt avløpsrør i plast og støpejern

God lagringsplass med to kjellerboder (ca. 3,4 m² og 3,2 m²) samt loftsbod på ca. 5 m² gulvareal

Tilgang til fellesvaskeri for beboerne

- Fasadene og balkongene ble oppgradert i 2008.
- Vinduer og altandører fra 2008.
- Vedovnen ble installert i 2018 av Varme AS.

- Skiftet til automatsikringer i 2018.
- Laminatgulvene ble lagt i 2018 og 2024.
- Servanten og blandebatteriet i dusjen ble skiftet i 2018.
- Det ble skiftet vannrør i borrettslaget i 2018. Avløpsrørene i borettslaget er fornyet.
- Taktekingen ble skiftet i 2018/2019.
- Montert ny avtrekksvifte på badet i 2022.
- Fellesgangene ble malt i 2023/2024.

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.

Følgende medfølger ikke boligen:

- Vegghengte 2x hyller i stue følger ikke boligen, 1 x hylle i gang bak dør følger ikke boligen og 2x hyller foran varmtvannsbereder over vaskemaskin følger ikke bolig.
- Vaskemaskin følger ikke bolig.
- Brunt klesskap på soverom.

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

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass. Parkeringsplassene brukes etter "førstemann til mølla" prinsippet.

I høst begynner Vestland Fylkeskommune med arbeid på parkeringsplassen. Styreleder opplyser om at han ikke vet nøyaktig hvor lang tid det vil vare, men at han tror noe rundt 1-2 mnd. Når dette arbeidet pågår vil det være noe redusert parkeringsmuligheter, men etter arbeidet regner de med at det vil være 4-5 parkeringsplasser ekstra.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003231354

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Følgende mefølgjer ikke boligen:

- Vegghengte 2x hyller i stue følger ikke boligen, 1 x hylle i gang bak dør følger ikke boligen og 2x hyller foran varmtvannsbereder over vaskemaskin følger ikke bolig.
- Vaskemaskin følger ikke bolig.
- Brunt klesskap på soverom.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på badet.
- Vedovn.
- Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

382 455 (Andel av fellesgjeld)

2 972 455 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 845 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 982 745 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 985 545 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 662 542 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 650 169 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Fibernet, strøm på fellesareal, renhold i oppganger, husforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, eiendomsskatt og driftskostnader.

Styreleder opplyser om at det per dags dato ikke er planer om økning i felleskostnader,

men at det kan forekomme indeksreguleringer årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 983

Andel Fellesgjeld

Kr 382 455

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Blikkvalseverkets Borettslag pr. 30.04.2026: 13 178 575,00

Andel fellesformue

Kr 39 613

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blikkvalseverket Borettslag

Organisasjonsnummer

955483979

Andelsnummer

23

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118663383

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,95%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 382 455,14

Total saldo lån: 13 178 575,00

Innfrielsesdato: 30.06.2046

Total fellesgjeld for Blikkvalseverkets Borettslag pr. 30.04.2026: 13 178 575,00

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Forkjøpsretten utlyses i etterkant av salg med lapper i trappeoppgangene i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Borettslaget gikk med overskudd i 2025 på ca. 792 000 kr. Dette er høyere enn budsjettet overskudd. Hovedårsaken er gode driftsinntekter kombinert med lavere kostnader enn forventet, til tross for høye rentekostnader på lån.

Selv om resultatet er positivt, har borettslaget negativ bokført egenkapital, noe som skyldes regnskapsmessige verdier (historisk kost). Styret vurderer likevel den reelle økonomien som god fordi eiendommene har høyere markedsverdi enn det som fremgår av regnskapet.

Styreleder opplyser om at det per dags dato ikke er planlagt arbeid som vil føre til økte felleskostnader eller opptak av mer fellesgjeld.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter/husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret informerer om at dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 485 i Bergen kommune. Andelsnr. 23 i Blikkvalseverket Borettslag med orgnr. 955483979

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende 3. etasjes våningshus i betong datert 01.03.1952.

Det foreligger ferdigattest vedrørende vindusendring datert 01.09.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1952.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan på grunnen avsatt til eksisterende bygg.

Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40070000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 24.12.1957

Saksnr: -

Dekningsgrad: 75,7 %

PlanID: 5290000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.09.1982

Saksnr: -

Dekningsgrad: 24,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 40070010

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149,YTRE NYGÅRD, SIMONSVIK-WALLEM, SJØKRIGSSKOLEVEIEN

Saksnr: -

Ikrafttrådt: 09.12.1969

PlanID: 5290002

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 185, GRAVDALSVEIEN 35

Saksnr: 200105873

Ikrafttrådt: 09.01.2004

PlanID: 40070008

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 122

Saksnr: -

Ikrafttrådt: 11.01.1966

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71130000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK

Saksnr: 202224304

Dekningsgrad: 12,8 %

PlanID: 71710000

Plantype: 35

Plannavn: Laksevåg. Gnr.149, Bnr. 49 mfl., Sjøkrigsskolen

Saksnr: 202416842

Dekningsgrad: 14,4 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 36,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 28,0 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 40070003

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL

Planstatus: 3

Saksnr: 200024950

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området i Gravdal på Laksevåg, herunder regulering av arealbruk knyttet til bolig, næring og tilhørende funksjoner. Planen skal sikre en helhetlig utnyttelse av området, inkludert nødvendige løsninger for infrastruktur, trafikkavvikling og uteoppholdsarealer.

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

Hensikten med planarbeidet er å fastsette overordnede rammer for arealbruk i kommunen frem mot 2027. Planen skal styre langsiktig utvikling, herunder boligbygging, næringsutvikling, samferdsel og grønnstruktur, samt sikre bærekraftig arealforvaltning og effektiv arealutnyttelse.

PlanID: 40270000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG.YTRE NYGÅRD,ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN

Planstatus: 3

Saksnr: -

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere tidligere regulering for Ytre Nygård, med tilpasninger til endrede behov for arealbruk. Dette inkluderer tilrettelegging for bebyggelse, trafikale løsninger og nødvendige tekniske anlegg, samt forbedring av områdets funksjonalitet og struktur.

PlanID: 64090000

Plantype: 21

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

Planstatus: 2

Saksnr: 202220469

Hensikten med planarbeidet er å utvikle et effektivt og fremtidsrettet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest. Planen legger til rette for forbedret fremkommelighet, redusert bilbruk og bedre tilgjengelighet gjennom prioritering av kollektivtransport og tilhørende infrastruktur.

PlanID: -

Plantype: 35

Plannavn: Laksevåg, 146. , Bnr. 266 mfl., Gravidalsvegen Midtre

Planstatus: 5

Saksnr: 202220691

Hensikten med planarbeidet er å regulere området langs Gravidalsvegen Midtre med fokus på utvikling av bolig- og næringsarealer, samt etablering av gode trafikkløsninger og sammenhengende bystruktur.

PlanID: 9840000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4, IDRETTSBANE

Planstatus: 3

Saksnr: 190140404

Hensikten med planarbeidet er å sikre areal til idrettsformål, herunder etablering og videreutvikling av idrettsbane med tilhørende fasiliteter. Planen skal legge til rette for aktivitet, rekreasjon og lokal bruk.

PlanID: 40270001

Plantype: 31

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD

Planstatus: 3

Saksnr: 200305161

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere området på Ytre Nygård for å legge til rette for hensiktsmessig arealbruk, inkludert bebyggelse, infrastruktur og utearealer.

PlanID: 64150000

Plantype: 35

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK

Planstatus: 5

Saksnr: 201419106

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Simonsviken til et næringsområde med tilhørende infrastruktur og logistikkfunksjoner. Planen skal legge til rette for effektiv arealbruk og næringsutvikling.

PlanID: 40260000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

Planstatus: 3

Saksnr: -

Hensikten med planarbeidet er å regulere et større sammenhengende område for bolig-, nærings- og sjørelaterte formål, samt sikre gode forbindelser og funksjonelle løsninger mellom delområdene.

PlanID: 72050000

Plantype: 21

Plannavn: Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.

Planstatus: 1

Saksnr: 202411682

Hensikten med planarbeidet er å fastsette arealstrategier for kollektivutvikling på Laksevåg, med mål om å styrke kollektivtransportens rolle gjennom effektiv arealbruk, bedre tilgjengelighet og samordnet utvikling av transport og bebyggelse.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 149/397

Bygningsnr: 139617010-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 02.06.2025

Saksnr: 202511882

Eiendom: 149/1207

Bygningsnr: 301300186

Endring: -

Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 03.02.2026

Saksnr: 202417764

Eiendom: 149/1206

Bygningsnr: 301300178

Endring: -

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 08.07.2024

Saksnr:-202314050

Eiendom: 149/122

Bygningsnr: 139614984-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 02.07.2025

Saksnr: 202418207

Eiendom: 149/754

Bygningsnr: 301599906
Endring: -
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 17.04.2026
Saksnr: 202612506

Andre opplysninger:

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum inkludert evt fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Markedspakke: 22 900,-

Tilrettelegging: 10 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Oppgjørshonorar: 9 000,-

Premium boligfoto: 6 000,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795






Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Gravdalsveien 31 , 5165 LAKSEVÅG
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 149, bnr. 485
-  # Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1305

Eiendomsverdi ref nr: YB1617

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 6m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovn er montert i 2018
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.6m2
Bad med ukjent alder på overflater.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.3cm .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er betongvegg mot nabo og fells trappegang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn, øvrige hvitevarer er frittstående.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Utført rør fornying i hele borettslaget i 2011.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

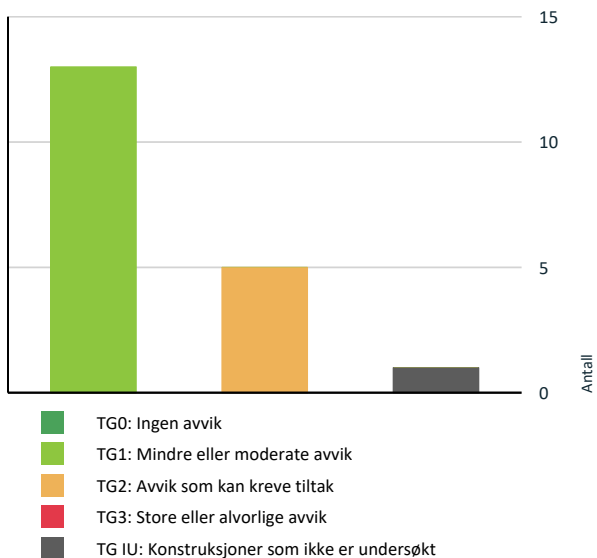
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger til kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2.6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2.6m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

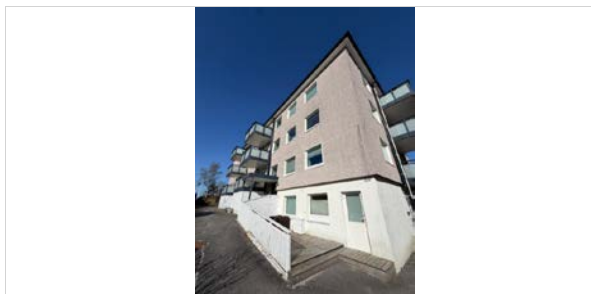


Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2.6m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 6m².



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovn er montert i 2018



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 2.6M2

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater.



2.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.3cm .

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

2.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er betongvegg mot nabo og fells trappegang.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN - 8.4M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn, øvrige hvitevarer er frittstående.



2.ETASJE > KJØKKEN - 8.4M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Utført rør fornying i hele borettslaget i 2011.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 El anlegg er oppgradert over ulike år. Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

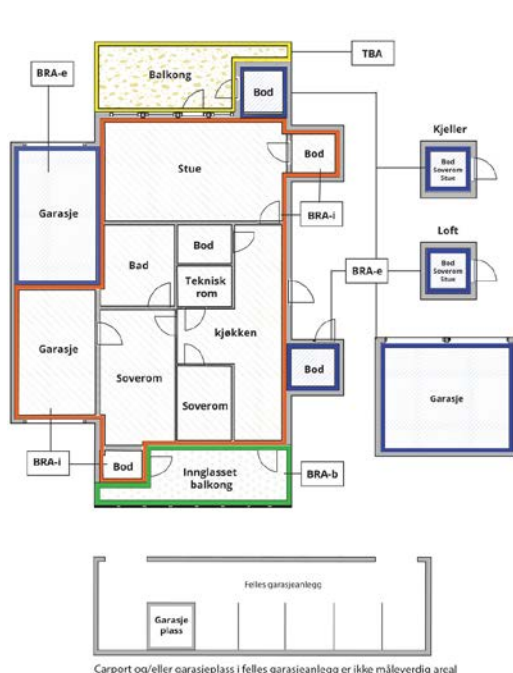
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		2		2	
2.Etasje	52			52	6
Kjeller		7		7	
SUM	52	9			6
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod - 1.8m ²	
2.Etasje	Entré - 5.7m ² , bad - 2.6m ² , kjøkken - 8.4m ² , stue - 17.4m ² , soverom - 15.5m ²		
Kjeller		Bod - 3.4m ² , bod - 3.3m ²	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på loftet og 2 stk boder i kjelleren.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Aron Skogli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	149	485		0	3319.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gravdalsveien 31

Hjemmelshaver

Blikkvalseverkets Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955483979		Bob Bbl	Skogli Aron Nikolai Rauset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gravdalsveien 31 ligger i et etablert boligområde i Gravdal på Laksevåg. Området er preget av en variert boligstruktur med både eneboliger og mindre leilighetsbygg.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt til servicetilbud på Laksevåg og ved Vestkanten i Loddefjord.

Det er gode bussforbindelser mot Bergen sentrum, og området har enkel tilknytning til hovedveinettet. I tillegg finnes det gangforbindelser og grøntområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt som vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aron Skogli

Boligen

Gravdalsveien 31
5165 LAKSEVÅG

4601-149/485/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Høst 2025: Opplevd kloakklukt fra sluk i dusjen. Forsøkt dypere rengjøring uten at lukt forsvinner. Det viste seg at vi manglet vannlås i sluket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: En bekjent som er rørlegger tok på seg arbeidet med å tilpasse en vannlås som skulle passe i sluket. Dette for å forhindre lukt i å komme opp av sluket. Jeg har ikke hatt kloakklukt fra sluket siden utbedringen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Rørleggerfirma fra Ikea

Beskrivelse av arbeidet: Servanten og blandebatteriet i dusjen ble skiftet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjdør.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannlås i sluk på bad.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er skjevhet i gulvene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Observert sølvkre på baderomsgulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tettet sprekker rundt rør under vask på bad. Etter dette har jeg ikke observert noen sølvkre.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bergen Vest Rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt avløpsrør til vaskemaskin fordi det gamle var underdimensjonert. - Nye vannrør i hele borettslaget, ble montert ny stamme og ledninger og montert stoppekran på kjøkken.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Utført i regi borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble fornyet i hele borettslaget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Installerte vedovn.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Laksevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsvifte.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Lakevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Trukket nytt stikk i stue, montert dimmebryter bad, montert taklampe.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Laksevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført gjennomgang av anlegg og byttet til automatsikringer.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Det er plan om at Vestland Fylkeskommune skal erveve en del av eiendommen for å sikre veien (fv. 5206) som går langs gjerdet. Kompensasjon for at Vestland Fylkeskommune får erveve del av eiendom er å grovplanere haugen foran dagens parkeringsplass, slik at det blir flere parkeringsplasser i borettslaget.

VLFK skal i sitt arbeid for å sikre veien, sette opp gangfelt, tilrettelegge kryssingspunkt og utbedre bussholdeplass (Sjøkrigsskolevegen - Wallemsskogen).

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Har rapporter fra tidligere eier som var vedlagt salgsoppgaven ved kjøp av boligen i 2024.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Klipt hekken ved bilveien slik at det er nødvendig og hensiktsmessig sikt for å kjøre ut av parkeringsplassen.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Borettslaget leier parkeringsplasser i Sjøkrigsskoleveien av Valseverkparken Eiendom AS.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Gravdalsveien 31, 5165 LAKSEVÅG

Dato for energimerking

30.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-289568

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139617819

Gårdsnummer

149

Bruksnummer

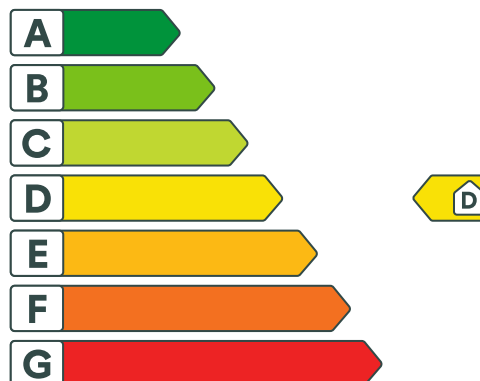
485

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 709 kWh



Gravdalsveien 31, 5165 LAKSEVÅG



Detaljering

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



Gravdalsveien 31, 5165 LAKSEVÅG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Skogli, Aron Nikolai Rauset
Gravdalsveien 31, 5165 LAKSEVÅG

Vår ref.: 0713-1-23
Dato: 30.04.2026

Deres henvendelse av 30.04.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 23 i Blikkvalseverkets Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Blikkvalseverkets Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	955483979
Seksjons-/andelsnr.:	23
Seksjons-/andelseier:	Skogli, Aron Nikolai Rauset
Adresse:	Gravdalsveien 31, 5165 LAKSEVÅG

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003231354

Fellesutgifter:

Felleskostnader 5 983,00 Månedlig

Sum felleskostnader: 5 983,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34118663383
Lånebeskrivelse:	Fana Sparebank
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	382 455,14
Total saldo lån:	13 178 575,00
Innfrielsesdato:	30.06.2046

Fellesgjeld pr. 30.04.2026: 382 455,13

Total fellesgjeld for Blikkvalseverkets Borettslag pr. 30.04.2026: 13 178 575,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Thomas Bøe Løtvedt
Styrets e-post: blikkvalseverket@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	411 476
Andel formue pr 31.12.2025	39 613

Bygning/eiendom

Byggeår 1951
Gårds-/bruksnr: 149/485

Særskilte opplysninger

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Intern forkjøpsrett i laget. Se vedtektenes paragraf 3.3.1.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no



For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meqlerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	713	BLIKKVÅLSEVERKETS BORETTSLAG (0713)
Budsjett år	2025	

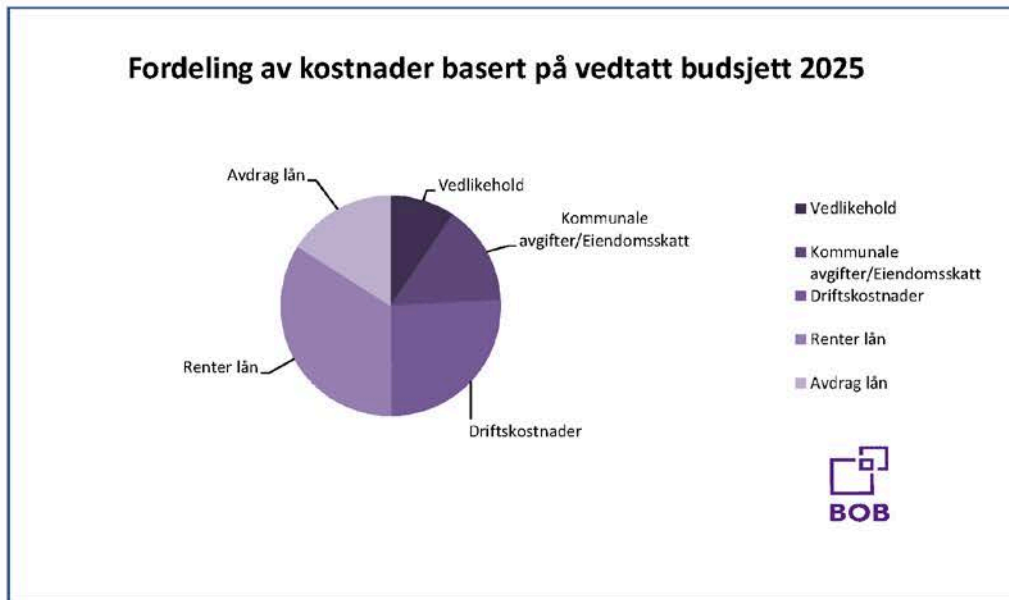
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	220 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	339 000	14 %
Driftskostnader	596 690	24 %
Renter lån	788 000	32 %
Avdrag lån	370 000	15 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	162 910	7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 476 600	100 %

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

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Blikkvalseverkets B/L
v/Helga Drange,
Gravdalsveien 31
5034 YTRE LAKSEVÅG

VÅR REF. HP/GS
S.nr. 801934

DATO 1.9.1981

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass LAKSEVÅG, GNR. 49, BNR. 485 og 476
Byggets art Vindusendring, boligblokker
Byggherre Blikkvalseverkets B/L.
Ansvarshavende Helga Drange

MIKRO.
03 SEPT. 1981
FOTOGRAFERT

Søknad om bygge-
tillatelse mottatt 14.8.80 Byggetillatelse gitt 13.11.1980

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
F. C. Lund

overingeniør

H. Frugård

H. Frugård

bygningssinspektør

Kopi:

Vedtekter

for **Blikkvalseverkets** borettslag org nr 955 483 979.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. april 1994, endret på generalforsamling den 12. september 1995, 31. mai 2005 og 08. april 2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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.

Vedtekter for Blikkvalseverkets borettslag

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

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.

Vedtekter for Blikkvalseverkets borettslag

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(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 tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Vedtekter for Blikkvalseverkets borettslag

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 karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

(8) 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.

Vedtekter for Blikkvalseverkets borettslag

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Som styremedlem kan kun velges fysisk person. Styreleder bør fortrinnsvis være andelseier i borettslaget. Om egnet person ikke kan finnes internt, kan borettslaget ansette ekstern styreleder som er kvalifisert.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer kan kun velges blant de som ved valget er andelseiere i borettslaget.

(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.

Vedtekter for Blikkvalseverkets borettslag

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør 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.

(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

Vedtekter for Blikkvalseverkets borettslag

i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnad

Andelseiere som arbeider dugnad på borettslagets fellesareal får betalt fra første time.

**Innkalling til ordinær generalforsamling i
Blikkvalseverkets Borettslag**

Tid: Tirsdag 24. Mars 2026 kl. 1900.

Sted: Styrerom i oppgang 29.

Klipp: Leveres ved hovedinngangen _____

Deltaker på generalforsamling i Blikkvalseverkets Borettslag 24. Mars 2026.

Navn _____ Leilighetsnr: _____

(Kryss av det som passer:)

_____ Jeg møter som andelseier/ ektefelle/samboer av andelseier

_____ Jeg møter med fullmakt fra andelseier

Underskrift (Andelseier/Fullmaktsgiver) _____

OBS: Kun en fullmakt per deltaker!

Saksliste:

1. Konstituering

- Antall stemmeberettigede tilstede
- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to protokollunderskrivere
- Godkjenning av saksliste

2. Rapport fra styret for året 2025

3. Godkjenning av årsregnskapet

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av nytt styre og ny valgkomite

6. Salg av fast eiendom til Vestland Fylkeskommune

Vestland Fylkeskommune ønsker å erverve en del av vår eiendom for å sikre Fv. 5206. Vedlagt følger kontrakten som Richard Høie har utarbeidet i samarbeid med styret. Vi mener at kompensasjonen er god nok for området VLFK erverver. I tillegg vil arbeidet være til fordel for beboerne ved økt trafikksikkerhet.

Andelseierne vil stemme for eller i mot salget.

Bergen 24.03.2026

Styret i Blikkvalseverkets Borettslag.

RAPPORT FRA STYRET ÅRET 2025

FOR

BLIKKVÅLSEVERKETS BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Blikkvalseverkets Borettslag har som formål å eie og drive lagets eiendom, gnr. 149, bnr 485 i Bergen Kommune med påstående bygninger, bestående av to boligblokker. Lagets drift i dag består i utleie av lagets 35 leiligheter til andelshavere, - i tillegg til ordinær drift til fordel for andelseierne.

2. Innledende

Året 2025 har hatt noen store saker. Den viktigste vi skal ta opp på generalforsamlingen er at Vestland Fylkeskommune vil erverve en del av vår eiendom for å sikre veien (fv. 5206) som går langs gjerdet. Vedlagt til årets generalforsamling er kontrakten de har gitt oss. Styret har vært i dialog med VLFK for en dugelig kompensasjon for biten av eiendommen de vil erverve permanent. Styret ble sendt et tilbud om 50 000 kr i kontanter, men takket nei til dette. Styret har krevd at kompensasjon i form av arbeid på vårt område (se vedlegg 2 av kontrakten). Dette føler vi er tilstrekkelig nok kompensasjon. Vi ønsker at arbeidet skal utføres, og vi har ikke ønsket å ende opp i en rettslig tvist for å få mer ut av avtalen.

På generalforsamlingen skal vi stemme på om vi godkjenner avtalen eller ei.

3. Styret og styrets arbeid

3.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Thomas Bøe Løtvedt

Styremedlemmer: Tore Sævrås
Anette Falch
Mikkel Benjamin Bergset

Varamedlemmer: Eva Erdal og Bjørn Åge Haraldsvik

Valgkomite: Henrik Falch og Lene Halvorsen

3.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter hvor i alt 9 saker har vært behandlet/diskutert.

Ingen av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene har fått spørsel om de ønsket å delta på styremøtene og har selv valgt når de ville delta.

3.3 Saker som har vært behandlet

Utelys

Nye åtebokser

3.4 Saker under arbeid og planlegging

Serviceavtale med elektrikerfirma

Vedlikehold og sjekk av borettslagets elektriske anlegg

HMS gjennomgang, utbedre feil og mangler

Grunnverv av VFLK for å sikre vei ved eiendommen

Hekken ved bilveien

4. Lagets drift og økonomi

4.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 35 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 156 139 353 kr,- i If. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr. 12 000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med Thomas Løtvedt på telefon 92495603 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

4.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere.

I 2025 har 1 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Rom/hustype: 3-roms leilighet. Pris: 2 950 000,-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

4.4 Vedlikehold

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

4.5 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025.

Regnskapet pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr 791 846, mot et budsjettert positivt resultat på kr 519 910. Avviket skyldes en del ting som nedbetaling av lån, rentekostnader, driftsinntekter, driftsutgifter osv.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital på kr. 9 446 883,-, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Styret vurderer derfor at borettslagets faktiske egenkapital er positiv.

Årets endring i de disponible midlene ble *positiv* med kr. 434 568,- De disponible midlene per 31.12.25 er på kr. 1 339 642 ,-

5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid.

Det har vært organisert en fellesdugnad siden forrige ordinære generalforsamling. I resten av året har dugnadsarbeid blitt utført på den enkelte andelseiers initiativ, uten noen spesiell organisering fra styret sin side.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt noen vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap utenom det budsjetterte for 2026.

7. Forutsetning om fortsatt drift

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

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

9. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 1 kvinne og 3 menn. Mens varamedlemmene består av 1 kvinne og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

10. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

Underskrifter:

Bergen: 24.03.2026

Thomas Bøe Løtvedt

Styreleder

Tore Sævrås

Styremedlem

Anette Falch

Styremedlem

Mikkel Benjamin Bergset

Styremedlem

**Blikkvalseverkets Borettslag
2025**

Resultatregnskap 2025

Blikkvalseverkets Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 474 172	2 401 908	2 474 000	2 474 000
Andre inntekter	3	20 846	1 175	2 600	2 600
Sum inntekter		2 495 018	2 403 083	2 476 600	2 476 600
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	11 516	0	0
Dugnad	4	5 100	4 200	10 000	10 000
Styrehonorar	4, 5	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	4	11 999	13 496	14 000	14 000
Avskrivninger	6	12 560	12 560	13 000	10 500
Felles strøm og varme		23 483	26 632	27 000	29 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		358 767	319 523	339 000	395 000
Andre driftskostnader	7	247 791	229 267	234 140	244 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 969	1 573	26 000	26 000
Vedlikehold	9	48 106	909 704	220 000	255 000
Forretningsførsel		96 091	86 334	94 050	99 000
Revisjonshonorar		12 250	11 625	12 500	12 500
Andre konsulentonorarer		0	75 853	0	0
Forsikring		98 866	90 787	99 000	109 000
Sum driftskostnader		998 982	1 873 069	1 168 690	1 285 000
Driftsresultat		1 496 036	530 014	1 307 910	1 191 600
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		58 056	59 239	0	0
Andre renteinntekter		61	557	0	0
Sum finansinntekter		58 117	59 796	0	0
Rentekostnader lån		762 249	832 152	788 000	697 000
Andre rentekostnader		58	51	0	0
Sum finanskostnader		762 307	832 203	788 000	697 000
Resultat av finansposter		-704 190	-772 407	-788 000	-697 000
Resultat		791 846	-242 393	519 910	494 600
Til/fra annen EK		791 846	0	0	0
Til/fra udekket tap		0	-242 393	0	0
Sum disponeringer		791 846	-242 393	0	0

Resultatrapport 2025 for Blikkvalseverkets Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Blikkvalseverkets Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	4 209 143	4 209 143
Andre driftsmidler	6	25 332	37 892
Sum varige driftsmidler		4 234 475	4 247 035
Sum anleggsmidler		4 234 475	4 247 035
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		140 786	122 632
Andre fordringer		27 793	27 717
Sum fordringer		168 579	150 349
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 410 331	986 301
Skattetrekk		49	3 462
Sum bankinnsk. og kontanter		1 410 380	989 763
Sum omløpsmidler		1 578 959	1 140 112
SUM EIENDELER		5 813 434	5 387 146

Balanserapport 2025 for Blikkvalseverkets Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Blikkvalseverkets Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 500	3 500
Innskutt egenkapital		2 966 697	2 966 697
Sum innskutt egenkapital		2 970 197	2 970 197
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-11 645 184	-12 437 030
Sum opptjent egenkapital		-11 645 184	-12 437 030
SUM EGENKAPITAL		-8 674 987	-9 466 833
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	14 178 575	14 548 413
Borettsinnskudd	11	70 529	70 529
Sum langsiktig gjeld		14 249 104	14 618 942
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		27 793	27 717
Leverandørgjeld		108 974	102 389
Skyldige off. myndigheter		11 413	16 958
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		80 000	81 066
Påløpne renter		3 846	4 333
Annen kortsiktig gjeld		7 291	2 574
Sum kortsiktig gjeld		239 317	235 037
SUM GJELD		14 488 421	14 853 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 813 434	5 387 146

Bergen,
Styret for Blikkvalseverkets Borettslag

Thomas Bøe Løtvedt
Styrets leder

Tore Sævrås
Styremedlem

Anette Falch
Styremedlem

Mikkel Benjamin Bergset
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Blikkvalseverkets Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	2 474 172	2 401 908	2 474 000	2 474 000
Sum felleskostnader	2 474 172	2 401 908	2 474 000	2 474 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3855 Vaskeri	6 000	1 175	2 600	2 600
3885 Andre inntekter	14 846	0	0	0
Sum andre inntekter	20 846	1 175	2 600	2 600

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Sum styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000

Noter til årsregnskap 2025

Note 6 - Andre eiendeler

	Gjerde (sikkerhetstil- k)	Oppgradering av uteareal	Surfbrett og Spinner m/stang
Anskaffelseskost pr.01.01	68 439	80 468	22 563
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 439	80 468	22 563
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 046	4 512
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 868	58 339	19 931
Bokført verdi pr.31.12	570	22 129	2 632
Anskaffelsesår	2012	2018	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	1

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6326 Snømåking og brøyting	0	0	3 000	3 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	29 616	28 110	28 000	30 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	23 976	23 460	24 720	29 000
6391 Diverse serviceavtaler	13 973	12 001	14 420	14 500
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	500	500
6845 Kopiering	1 694	742	0	0
6860 Kursutgifter	0	500	0	0
6906 Internett/bredbånd	165 554	161 758	162 000	166 000
6940 Porto	425	322	500	500
7740 Øreavrunding	-1	-1	0	0
7779 Andre gebyr	2 160	2 375	0	0
7782 Kostnader bomiljø	394	0	0	0
Sum driftskostnader	247 791	229 267	234 140	244 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502 Brannvernustyr	0	0	21 000	21 000
6503 Annet driftsmateriell	834	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 639	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	1 199	0	5 000	5 000
6540 Inventar	0	1 392	0	0
6553 Abonnement og lisenser	297	181	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	3 969	1 573	26 000	26 000

Blikkvalseverkets Borettslag org.nr. 955483979

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskap 2025

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	79 750	10 000	25 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	43 756	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	14 948	6 184	210 000	210 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 366	761 053	0	20 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	1 188	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	729	0	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	28 876	18 961	0	0
Sum vedlikehold	48 106	909 704	220 000	255 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger (anskaffelse)
Anskaffelseskost pr.01.01	4 209 142
Anskaffelseskost pr.31.12	4 209 142
Bokført verdi pr.31.12	4 209 142
Anskaffelsesår	1951

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	14 249 104	14 618 942
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 209 143	4 209 143

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-11 645 184	-12 437 030

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank

Renter 31.12.25: 4,95%, løpetid 22 år

Opprinnelig 2024 16 000 000

Nedbetalt tidligere 1 451 587

Nedbetalt i år 369 838

Lånesaldo 31.12 14 178 575

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2046

Sum langsiktig gjeld 14 178 575

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2025

Gjeld til kredittinstitusjoner 11 901 938

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34118663383	1	482 886	482 886
	4	469 068	1 876 272
	2	463 267	926 534
	8	445 019	3 560 152
	4	438 901	1 755 604
	4	411 476	1 645 904
	2	405 569	811 138
	4	388 165	1 552 660
	2	382 364	764 728
	2	241 864	483 728
	1	165 392	165 392
	1	153 577	153 577

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	905 074	146 422
Periodens resultat	791 846	-242 393
Årets avskrivninger	12 560	12 560
Opptak lån	0	16 000 000
Avdrag lån	-369 838	-15 011 515
Endring i disponible midler	434 568	758 652
Disponible midler 31.12.	1 339 642	905 074

12-0713 - Årsop...

Name Date
Bergset, Mikkel Benjamin 2026-02-24

Identification
 Bergset, Mikkel Benjamin

Name Date
Sævrås, Tore 2026-02-25

Identification
 Sævrås, Tore

Name Date
Løtvedt, Thomas Bøe 2026-02-24

Identification
 Løtvedt, Thomas Bøe

Name Date
Falch, Anette 2026-02-26

Identification
 Falch, Anette



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



Til generalforsamlingen i Blikkvalseverkets Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blikkvalseverkets Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.



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 regnskapestimatene 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 modifierer 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

Velaug A. Erdal
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."

Velaug Annette Erdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-27 12:47:09 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: VGYDM-4N8UG-IKT14-C8SSX-62V3H-DE4AP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vegnummer: Fv. 5206
Kommune: Bergen
Prosjekt: 060876
Saksnummer: 2026/1
Saksbehandlar: Richard Høie

Kjøpekontrakt

Kjøpar

Vestland fylkeskommune

Seljar

Blikkvalseverkets Borettslag BL, organisasjonsnummer 955 483 979, i Bergen kommune
Adresse: Gravdalsveien 27, 5165 Laksevåg

1. Kontrakten gjeld

Seljar avstår nødvendig grunn og tilhøyrande rettar til utbetring av TS (trafikk sikkerheit) tiltak i Gravdalsveien.

Inngrepet/avståinga går fram av teikning W-001 av 06.08.2025 og er beskrive av prosjektet på følgjande måte:

«Utbetring og oppstramming av Fv. 5206 Gravdalsveien - Kryssutbetringar, gangfelt, tilrettelagt kryssingspunkt, haldeplassutbetring – Sjøkrigsskolevegen – Wallemskogen»

Det er skal derfor ervervast om lag 85kvm permanent og 188kvm midlertidig til arbeidsrom av deler av gnr. 149 bnr. 485 i Bergen kommune

Dersom ikkje anna er avtalt, avstår seljar grunnen med alle påståande innretningar, vegetasjon, matjord med vidare.

2. Erstatning

Partene er einig om at i stadenfor pengeerstatning for grunnerev skal kjøpar gjere eit tiltak på eigedommen, sjå avtalens punkt 3.

3. Spesielle kontraktsvilkår

1. Kjøper skal forlenge og grov planere eksisterende parkeringsplass ut mot Gravdalsvegen fylkesveg (fv.) 5206. Dette innebærer at området med gress/stein «lille haugen» foran dagens parkeringsplass ut mot fv. 5206 blir fjernet fra der dagens port står og frem til der bilene er parkert mot «store haugen». Se område i vedlagt kart vedlegg 2 av 02.02.2026 til avtalen.

Arbeidende skjer på følgende vilkår:

- Terrenget på arealet sprenges ned og grov avrettes på en høyde ca. 30 - 40 cm under stipulert ferdig nivå.
- Terrenget skal når det i fremtiden er ferdig asfaltert ha et fall som gjør at vann drenerer inn på borettslagets eiendom, selger må ivareta eget vann på egen eiendom.

- Selger må regne med mindre skader på asfalten på eksisterende plass i nærheten til arbeidene innenfor ca. 2 meter i fra arbeidene. Om så skjer vil dette være naturlig å utbedre av selger når en eventuelt skal utvide egen parkeringsplass og vil i fall være selgers kostnader. Skader som oppstår under arbeidene og som kan lastes entreprenør er ikke omfattet av denne begrensing.
 - Under arbeidet kan ikke nærstående parkeringsplasser benyttes, og kjøper har rett til å bruke selgers eiendom og plikter å samarbeide med entreprenør / kjøper under arbeidet kan ikke nærstående parkeringsplasser benyttes.
 - Dette tiltak er forutsatt at prosjekt i Gravdalsveien gjennomføres.
2. Areal vist som midlertidig anleggsområde (grønn farge i W-001 tegning) kan benyttes av Vestland fylkeskommune i anleggsfasen. Areal som blir benyttet midlertidig skal settes tilbake i minst samme stand som ved anleggsstart tilpasset de nye forholdene på staden.

4. Generelle kontraktsvilkår

Desse generelle kontraktsvilkåra gjeld dersom ikkje anna er avtalt i punkt 3.

a) Skade og ulempe

Erstatning for skade og ulempe som følgje av anleggsdrifta, er haldne utanfor og vil bli behandla uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretningar

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretningar som seljar skal behalde, er oppført i punkt 3. Seljar skal plassere gjerdet etter tilvising frå kjøpar.

c) Leidningar

Kjøpar utfører og betaler for nødvendig omlegging av lovleg plasserte leidningar. Det gjeld likevel ikkje dersom løyvet til å leggje leidningane er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkøyrslar og tilkomstforhold

Eventuelle endringar i avkøyrslar eller tilkomstforhold går fram av planteikningane eller er oppførte under punkt 3. Kjøpar har ikkje ansvar for å vedlikehalde avkøyrslar eller tilkomstvegar i framtida.

e) Tiltreding av eigedommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eigedommen) når denne kontrakten er underskriven av begge partar.

f) Registrering i det offentlege eigedomsregisteret – matrikkelen

Kjøpar sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i føresegn til matrikkellova). Registreringa blir fjerna frå matrikkelen når oppmålinga og matrikkelføringa er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyst på eigedommen gnr. 195 bnr. 63. Kontrakten kan ikkje slettast utan samtykke frå kjøpar. Kjøpar er ansvarleg for kostnadene ved tinglysinga.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskriven i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

Seljar

.....

Dato

.....

Signatur signaturberettig

.....

Organisasjonsnummer

Kjøpar

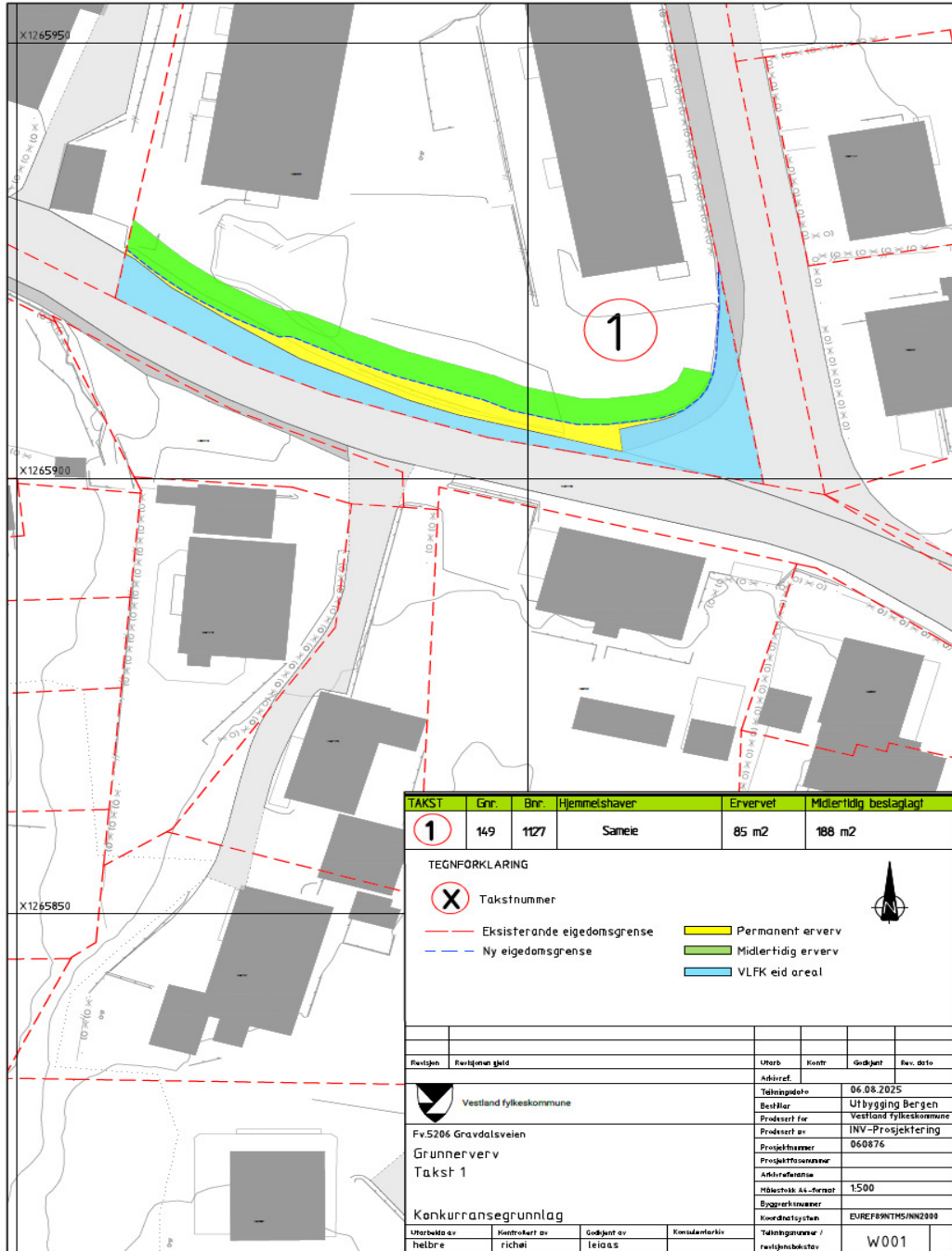
.....
For Vestland fylkeskommune

821311632

Organisasjonsnummer

Vedlegg 2:

1. W-tekning W001 av 06.08.2025
2. Skisse over tiltaksområde av 02.02.2026



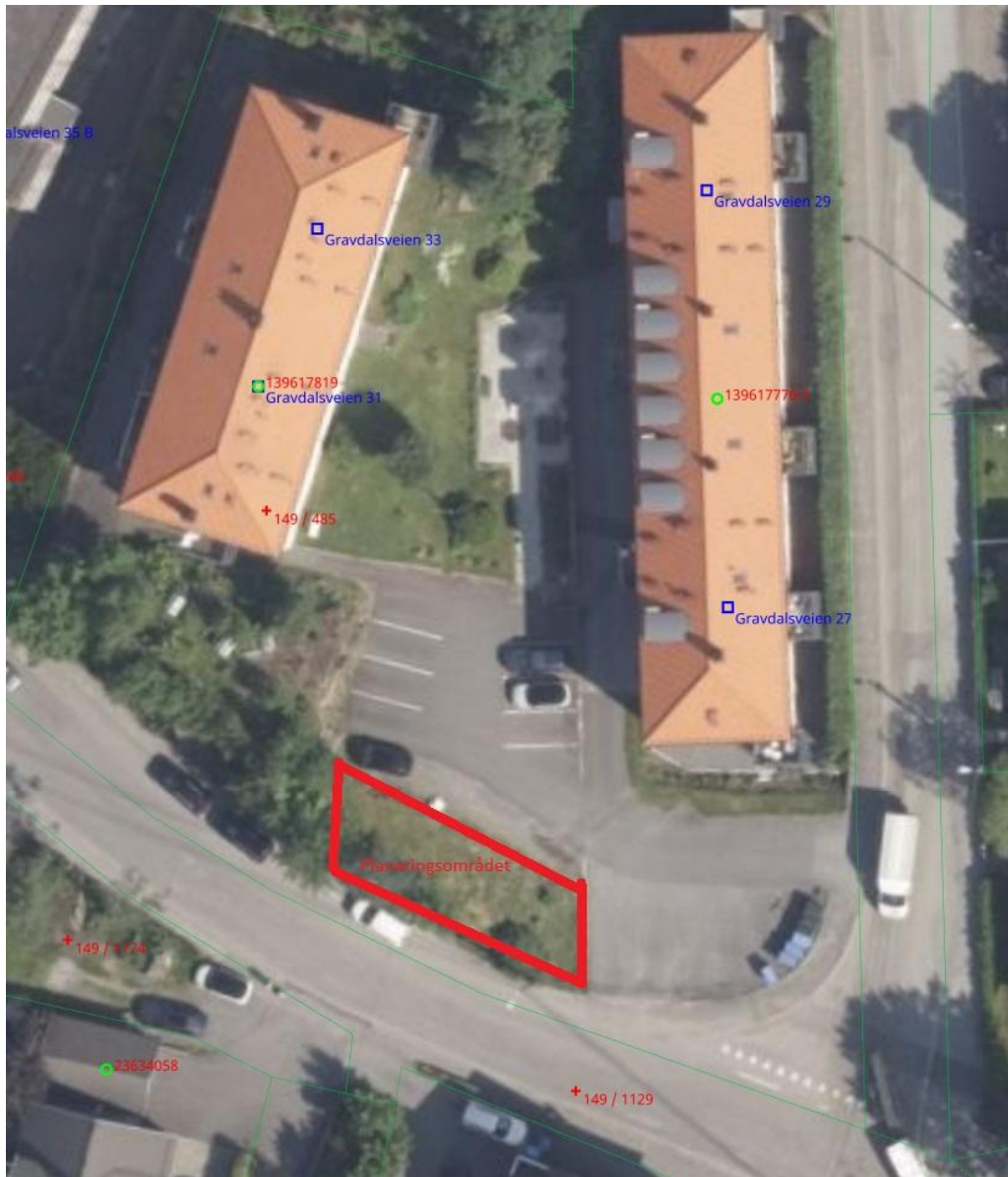
TAKST	Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver	Ervervet	Midlertidig beslaglagt
1	149	1127	Sameie	85 m ²	188 m ²

TEGNFORKLARING

- Eksisterende eigedomsgrænse
- Ny eigedomsgrænse
- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- VLFK eid areal



Rev. nr.	Rev. nr. og dato	Uttarb.	Kontr.	Gid. nr.	Rev. dato
Vestland fylkeskommune Fv.5206 Gravdalsveien Grunnerverv Takst 1 Konkurransgrunnlag		Adressert: 06.08.2025 Bestiller: Utbygging Bergen Prosjekt for: Vestland fylkeskommune Prosjekt av: INV-Prosjektering Prosjektnummer: 060876 Arkitektens ansvar: 1500 Byggekonsument: EVREF89NTMS/INN2000 Koordinatystem: W001			
Uttarb. av: helbre	Kontrollert av: richal	Godkjent av: leioas	Konsulentfirma:	Tattingsnummer / Fødselsnummer	



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

BLIKKVÅLSEVERKET'S BORETTSLAG

Sted: BERGEN, GRAVDALSVEIEN 29, STYREROMMET

Dato: 24.03.2026

Møtet ble åpnet av: THOMAS BØE LØTVEDT

Til stede fra styret: THOMAS BØE LØTVEDT

TØRE SEVRÅS

MIMØC BERGSTØT

EVA ERDØL

Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: INGEN INNVENNINGER

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 14

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 17

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder:

Thomas Løvredt

Vedtak:

Thomas Løvredt

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent:

~~Kolbjørn Romsdal~~ Thomas Børge Løvredt

Vedtak:

~~Kolbjørn Romsdal~~ Thomas Børge Løvredt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver:

Kolbjørn Romsdal, Tore Sævrås

Vedtak:

Kolbjørn Romsdal, Tore Sævrås

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Bård Sømoe, Henrik Falch

Vedtak:

Bård Sømoe, Henrik Falch

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: GODKJENT

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 80000

Vedtak: Kr 80000

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater: **STYREMEDLEM**

Ingebjørg Maradiaga

ANETTE FALCK

ANNE LENE GALLEFOSS

KOLBJØRN ROMSDAL

INGEBJØRG MARADIAGA FIKK FLEST STEMME AV FØRSTE VALG

KOLBJØRN ROMSDAL FIKK FLEST STEMME AV ANDRE VALG

VARAMEDLEM

KANDIDATEN

MERETHE HANSEN

ENSTEMIG

ANNE LENE GALLEFOSS

ENSTEMIG

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Thomas Bøe Løtvedt	2025-2027
Styremedlem	Tore Sævrås	2025-2027
STYREMEDLEM	INGEBJØRG MARADIAGA	2026-2028
STYREMEDLEM	KOLBJØRN ROMSDAL	2026-2028
VARAMEDLEM	MERETHE HANSEN	2026-2027
VARAMEDLEM	ANNE LENE GALLEFOSS	2026-2027

7. Andre saker

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

- Vestland Fylkeskommune ønsker å erverve en del av vår eiendom for å sikre Fv. 5206. Vedlagt følger kontrakten som Richard Høie har utarbeidet i samarbeid med styret. Vi mener at kompensasjonen er god nok for området VLFK erverver. I tillegg vil arbeidet være til fordel for beboerne ved økt trafiksikkerhet. Andelseierne vil stemme for eller i mot salget.

«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

- VI LEGGER TIL AT STYRET KAN FORANDRE ORDLYDEN AV KONTRAKTEN, SPESIELT ANG PUNKT 3 OM PARKERINGSPLASSER OG TIDSPERIODEN ARBEIDET SKAL FOREGÅ,

AVSTEMNINGEN VAR 17 FOR OG 0 I MOT. VI GODKJENNER KONTRAKTEN MED FORBEHOLD SOM VAR NEVNT HER.

VÅLGKOMITE:

KRISTINE NØTLAND

LENE HALVORSEN

Underskrifter:

Møteleder

Thomas Børre Løtvoll

Referent

Arne H. Løtvoll

Protokollunderskriver

Kollbjørn Romsdal

Protokollunderskriver

Tore Sæveris

Vegnummer: Fv. 5206
Kommune: Bergen
Prosjekt: 060876
Saksnummer: 2026/1
Saksbehandlar: Richard Høie

Kjøpekontrakt

Kjøpar

Vestland fylkeskommune

Seljar

Blikkvalseverkets Borettslag BL, organisasjonsnummer 955 483 979, i Bergen kommune
Adresse: Gravdalsveien 27, 5165 Laksevåg

1. Kontrakten gjeld

Seljar avstår nødvendig grunn og tilhøyrande rettar til utbetring av TS (trafikk sikkerheit) tiltak i Gravdalsveien.

Inngrepet/avståinga går fram av teikning W-001 av 06.08.2025 og er beskrive av prosjektet på følgjande måte:

«*Utbetring og oppstramming av Fv. 5206 Gravdalsveien - Kryssutbetringar, gangfelt, tilrettelagt kryssingspunkt, haldeplassutbetring – Sjøkrigsskolevegen – Wallemsskogen*»

Det er skal derfor ervervast om lag 85kvm permanent og 188kvm midlertidig til arbeidsrom av deler av gnr. 149 bnr. 485 i Bergen kommune

Dersom ikkje anna er avtalt, avstår seljar grunnen med alle påståande innretningar, vegetasjon, matjord med vidare.

2. Erstatning

Partene er einig om at i stadenfor pengeerstatning for grunnerev skal kjøpar gjere eit tiltak på eigedommen, sjå avtalens punkt 3.

3. Spesielle kontraktsvilkår

1. Kjøper skal forlengje og grov planere eksisterende parkeringsplass ut mot Gravdalsvegen fylkesveg (fv.) 5206. Dette innebærer at området med gress/stein «lille haugen» foran dagens parkeringsplass ut mot fv. 5206 blir fjernet fra der dagens port står og frem til der bilene er parkert mot «store haugen». Se område i vedlagt kart vedlegg 2 av 02.02.2026 til avtalen.

Arbeidende skjer på følgende vilkår:

- Terrenget på arealet sprenges ned og grov avrettes på en høyde ca. 30 - 40 cm under stipulert ferdig nivå.
- Terrenget skal når det i fremtiden er ferdig asfaltert ha et fall som gjør at vann drenerer inn på borettslagets eiendom, selger må ivareta eget vann på egen eiendom.

- Selger må regne med mindre skader på asfalten på eksisterende plass i nærheten til arbeidene innenfor ca. 2 meter i fra arbeidene. Om så skjer vil dette være naturlig å utbedre av selger når en eventuelt skal utvide egen parkeringsplass og vil i fall være selgers kostnader. Skader som oppstår under arbeidene og som kan lastes entreprenør er ikke omfattet av denne begrensing.
 - Under arbeidet kan ikke nærstående parkeringsplasser benyttes, og kjøper har rett til å bruke selgers eiendom og plikter å samarbeide med entreprenør / kjøper under arbeidet kan ikke nærstående parkeringsplasser benyttes.
 - Dette tiltak er forutsatt av at prosjekt i Gravidalsveien gjennomføres.
2. Areal vist som midlertidig anleggsområde (grønn farge i W-001 tegning) kan benyttes av Vestland fylkeskommune i anleggsfasen. Areal som blir benyttet midlertidig skal settes tilbake i minst samme stand som ved anleggsstart tilpasset de nye forholdene på staden.

4. Generelle kontraktvilkår

Desse generelle kontraktvilkåra gjeld dersom ikkje anna er avtalt i punkt 3.

a) Skade og ulempe

Erstatning for skade og ulempe som følge av anleggsdrifta, er haldne utanfor og vil bli behandla uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretningar

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretningar som seljar skal behalde, er oppført i punkt 3. Seljar skal plassere gjerdet etter tilvising frå kjøpar.

c) Leidningar

Kjøpar utfører og betaler for nødvendig omlegging av lovleg plasserte leidningar. Det gjeld likevel ikkje dersom løyvet til å leggje leidningane er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkøyrslar og tilkomstforhold

Eventuelle endringar i avkøyrslar eller tilkomstforhold går fram av planteikningane eller er oppførte under punkt 3. Kjøpar har ikkje ansvar for å vedlikehalde avkøyrslar eller tilkomstvegar i framtida.

e) Tiltreding av eigedommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eigedommen) når denne kontrakten er underskriven av begge partar.

f) Registrering i det offentlege eigedomsregisteret – matrikkelen

Kjøpar sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i føresegn til matrikkellova). Registreringa blir fjerna frå matrikkelen når oppmålinga og matrikkelføringa er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyst på eigedommen gnr. 195 bnr. 63. Kontrakten kan ikkje slettast utan samtykke frå kjøpar. Kjøpar er ansvarleg for kostnadene ved tinglysinga.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskriven i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

Seljar 26.03.26

Dato

.....
Kjennet P. Lofrud

Signatur signaturberettig

955 483 979

Organisasjonsnummer

Kjøpar

.....
[Signature]

For Vestland fylkeskommune

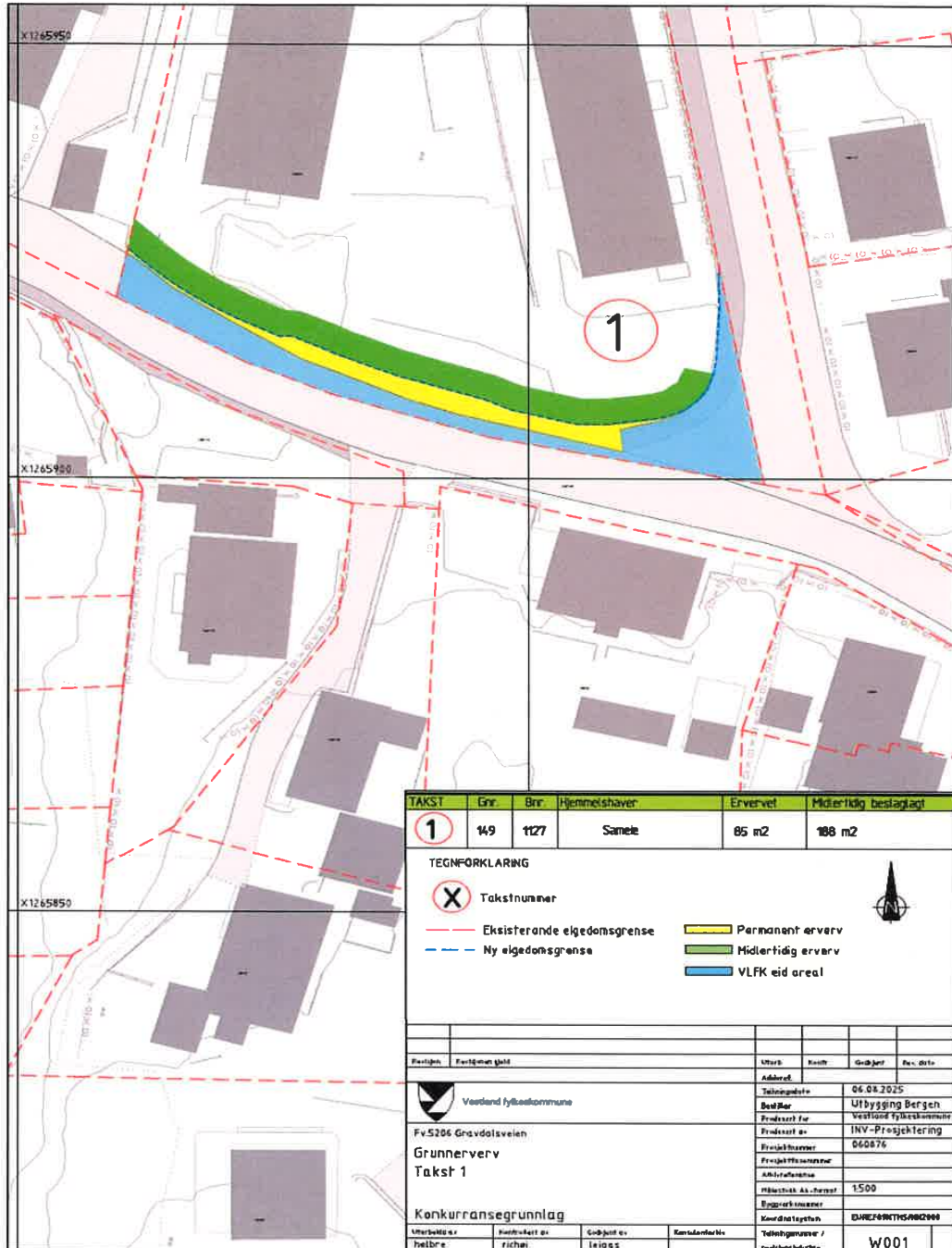
821311632

Organisasjonsnummer

Vedlegg 2:

1. W-tekning W001 av 06.08.2025
2. Skisse over tiltaksområde av 02.02.2026







 Vestland
fylkeskommune

Vegnummer: Fv. 5206
Kommune: Bergen
Prosjekt: 060876
Saksnummer: 2026/1
Saksbehandler: Richard Høie

Tilleggsavtale

Kjøper

Vestland fylkeskommune

Seljar

Blikkvalseverkets Borettslag BL, organisasjonsnummer 955 483 979, i Bergen kommune
Adresse: Gravdalsveien 27, 5165 Laksevåg

1. Kontrakten gjeld

Tilleggsavtale til kontrakt av 26.3.2026 mellom Blikkvalseverkets Borettslag BL (seljar) og Vestland fylkeskommune (kjøper) om kjøp av grunn i forbindelse med prosjektet «Utbedring og oppstrømming av Fv. 5206 Gravdalsveien»

Følgende tillegg skal gjelde til kontraktens punkt 3 om Spesielle kontraktsvilkår:

1. Kjøper skal bekoste /sette opp et sikkerhets speil ved utkjørselen til seljar fra parkerings plass og ut i Sjøkrigsskoleveien, se vedlagt kart markert med rødt sirkel for tenkt plassering.

Speilet settes opp som et sikkerhetstiltak etter gjeldende regler og under forutsetning av at kjøper blir gitt de nødvendig tillatelser.

2. Underskrifter

Denne kontrakten er underskriven i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

Seljar 26.03.26

Dato

Signatur signaturberettiga

955 483 979

Organisasjonsnummer

Kjøper

For Vestland fylkesk

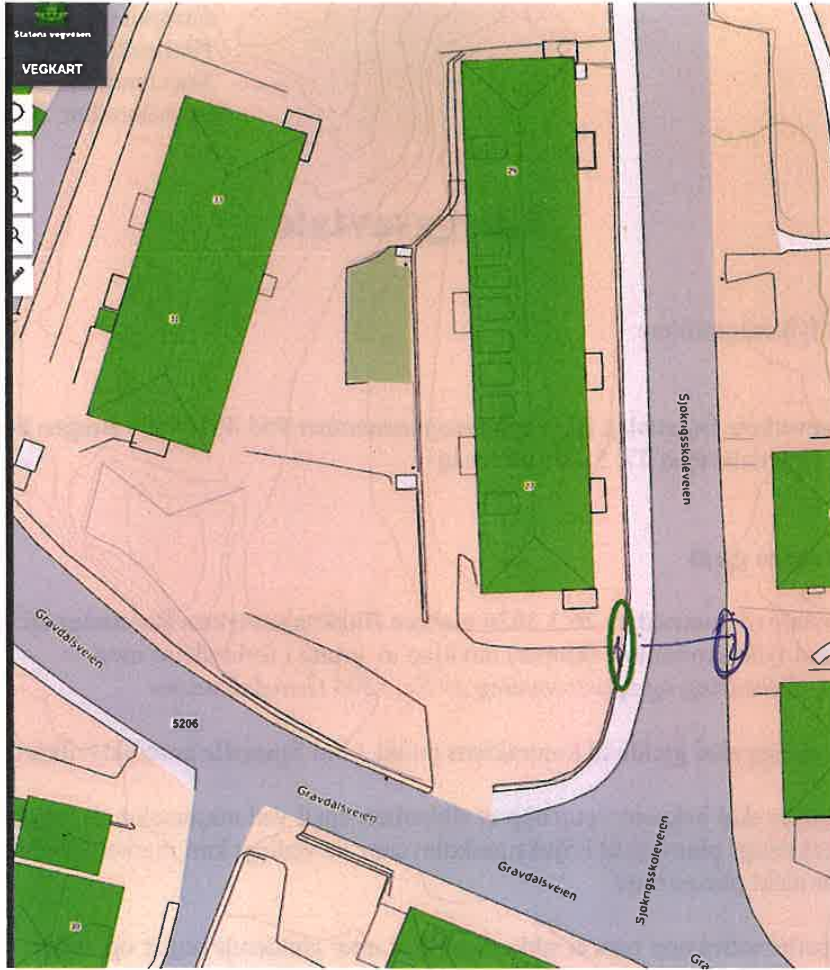
821311632

Organisasjonsnumm



Vedlegg 1:

1. Kontrakt av 26.03.2026
2. Vegkart



byrått
samarbeid



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/485/0/0
Utlistet 30. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260611561	Grunneiendom	0	Ja	3 319,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40070000	30	LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.12.1957		75,7 %
5290000	30	LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.09.1982		24,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40070010	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, SIMONSVIK-WALLEM, SJØKRIGSSKOLEVEIEN		09.12.1969
5290002	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 185, GRAVDALSVEIEN 35	200105873	09.01.2004
40070008	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 122		11.01.1966

OB! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71130000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	202224304	12,8 %
71710000	35	Laksevåg. Gnr.149, Bnr. 49 mfl., Sjøkrigsskolen	202416842	14,4 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	36,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	28,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40070003	31	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, 56, 77, 82, 115 OG 155, GRAVDAL	3	200024950
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40270000	30	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
-	35	Laksevåg, 146. , Bnr. 266 mfl., Gravdalsvegen Midtre	5	202220691
9840000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4, IDRETTSBANE	3	190140404
40270001	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD	3	200305161
64150000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	5	201419106
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
72050000	21	Bergenhushus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, a realdel.	1	202411682

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
149/397	139617010-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.06.2025	202511882
149/1207	301300186	-	Enebolig	Rammetillatelse	03.02.2026	202417764
149/1206	301300178	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	08.07.2024	-202314050
149/122	139614984-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202418207
149/754	301599906	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	17.04.2026	202612506

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 30. april 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen



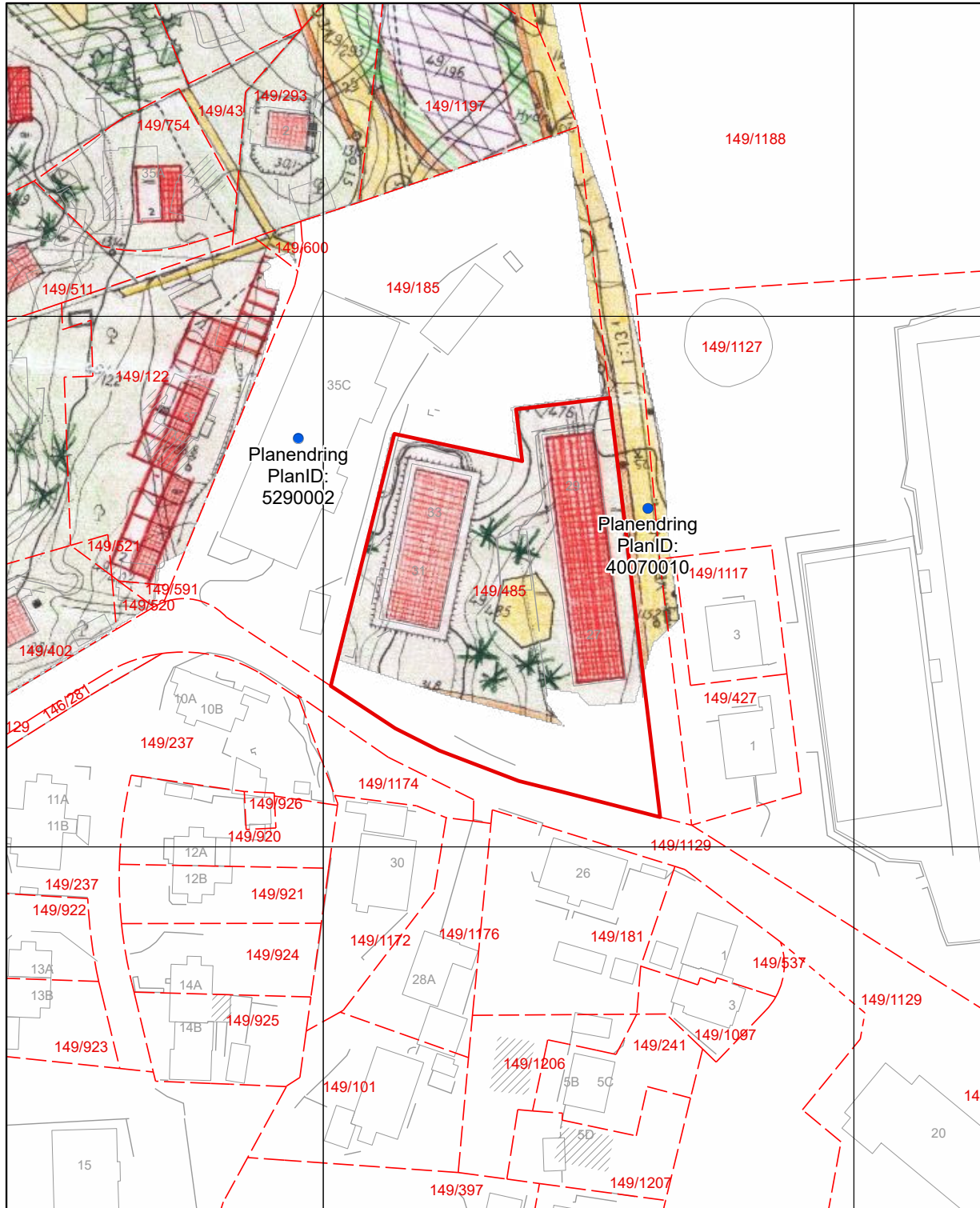
Byrådsavdeling for byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/485
 Dato: 30.04.2026 Adresse: Gravdalsveien 31 m.fl.

**BERGEN
 KOMMUNE**

PlanID(er): 40070000, 5290000

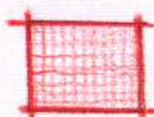
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


Eiendomsflate



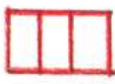
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Teguforklaring:

 eksisterende bygg.


 ny bebyggelse.


 industriområde.


 garasjer.

 beplantningsbelte.

 tomtearealer.

 friarealer, ubebyggelige arealer

 vegger og plasser

 begrensningsslinje.





Reguleringsplan på grunnen



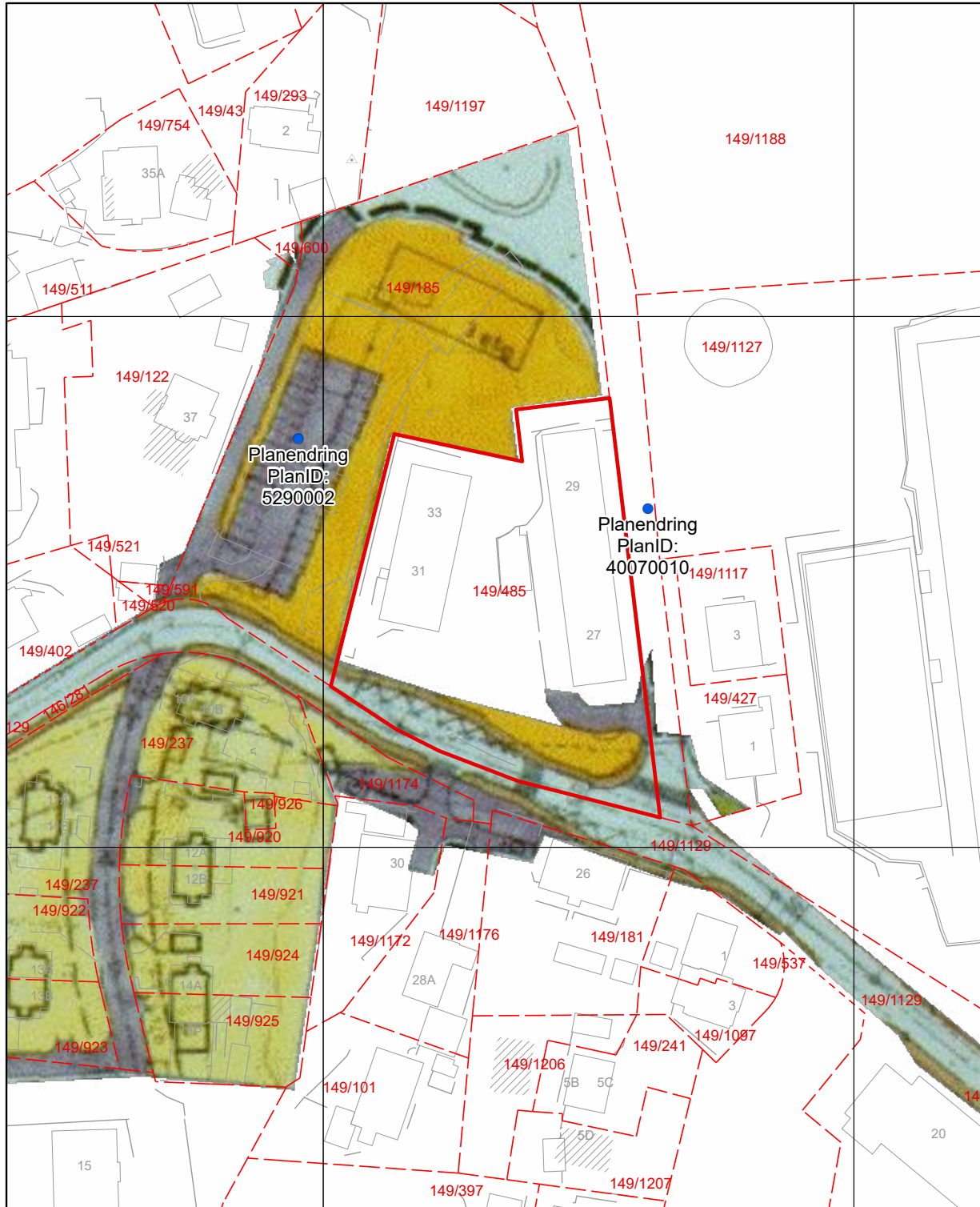
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/485
Dato: 30.04.2026 Adresse: Gravdalsveien 31 m.fl.

**BERGEN
KOMMUNE**

PlanID(er): 40070000, 5290000

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

 Eiendomsflate





OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

TEGNFORKLARING

REGULERINGFORMÅL

BYGGEOMRÅDE

-  BOLIGER 1 ETG / 3 ETG
-  FORRETNING
-  INDUSTRI

TRAFIKKOMRÅDER

-  OFF. KJØREVEG
-  OFF. FORTAU







FRIOMRÅDE

-  PARK

ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL / GARASJE / P PLASS
-  FELLES GANGVEG

STREKSMBOL M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  FRISIKTLINJE
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRISS AV EKS. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  OMRISS AV EKS. BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN
-  BYGGEGRENSE



LAKSEVÅG, GRAVDALSVEIEN

Forslag til reguleringsplan og endret reguleringsplan.

OK J.I.S.
J.B.R.J.E.
1-9 1977

1:1000



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

P 4. 529. 00. 00	D1	15-3 1978
P 4. 007. 10. 00		21-4 1978
P 4. 026. 10. 00		17-17 1980
P 4. 027. 10. 00		21-4 1981
		4-3 1982

SV 14, SV 15, SV 24, SV 25

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 6.11.1981 og 23.4.1982

[Handwritten signature]



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 149/485

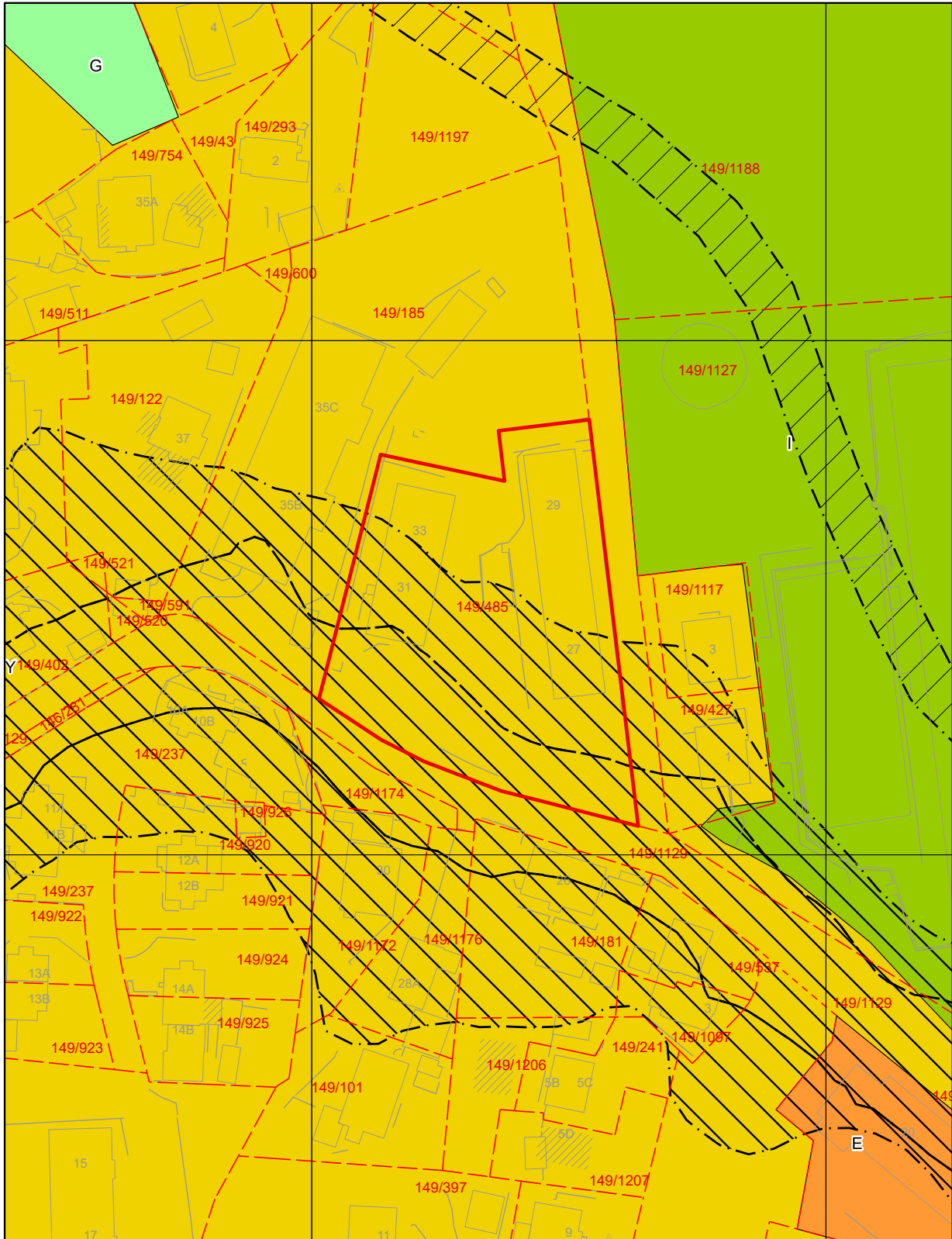
Dato: 30.04.2026

Adresse: Gravdalsveien 31 m.fl.







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





 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Ytre fortettingssone
-  Idrettsanlegg
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65110000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 149/485

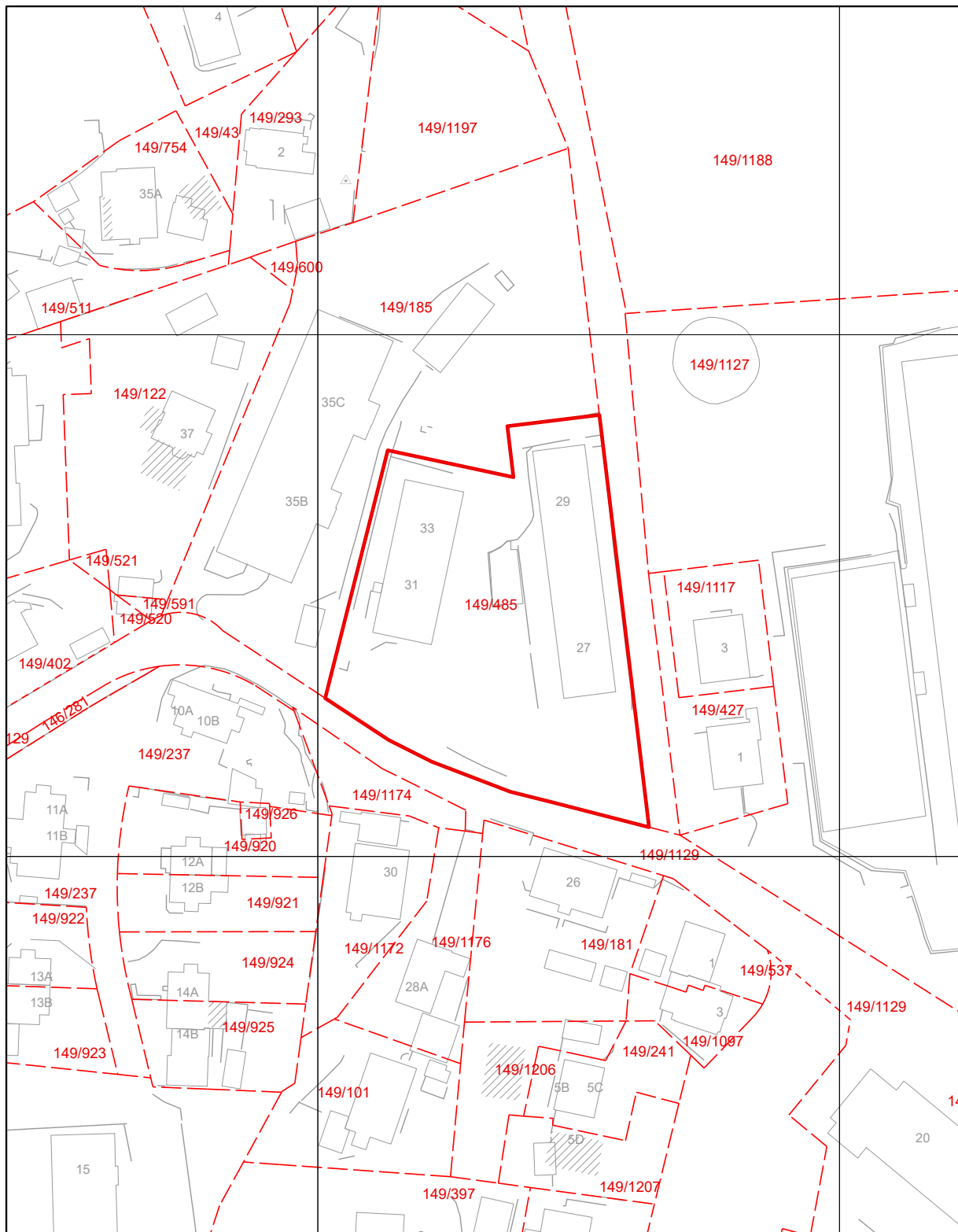
Adresse: Gravdalsveien 31 m.fl.

N



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Nabolagsprofil

Gravdalsveien 31 - Nabolaget Gravdal - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sjøkrigsskoleveien Linje 44	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6.5 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	6 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	6 min 0.5 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg og Bergen maritime VGS -...	4 min
St1 Lading Nygård	6 min

«Område med eneboliger, nærhet til skoler, butikker, kollektivtransport og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

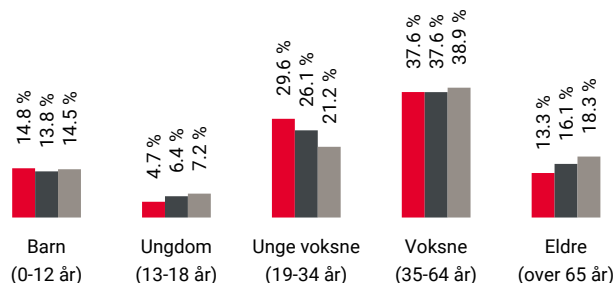
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gravdal	1 483	739
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valheim barnehage (0-5 år) 137 barn	7 min 0.6 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Sjøsprøyten barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Laksevåg Senter	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



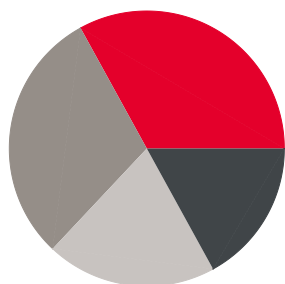
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Gravdal idrettsplass Fotball	3 min	0.3 km
	Eliasmarken ballbane Ballspill	6 min	0.5 km
	MOVA Laksevåg	8 min	
	Energi Treningssenter	19 min	

Boligmasse



- 33% enebolig
- 17% rekkehus
- 30% blokk
- 20% annet

«Sentralt men samtidig landlig. Nærhet til fjell, vann og sjø og båthavn. Rolig nabolag men mye friareal.»

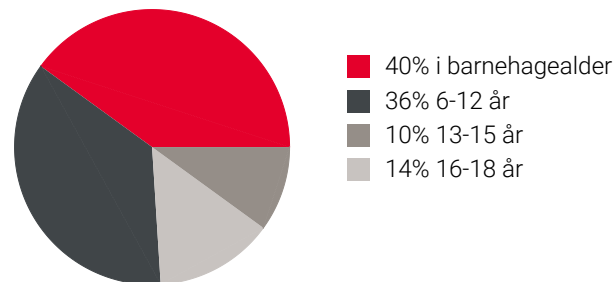
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Laksevåg Senter	19 min
	Apotek 1 Laksevåg	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

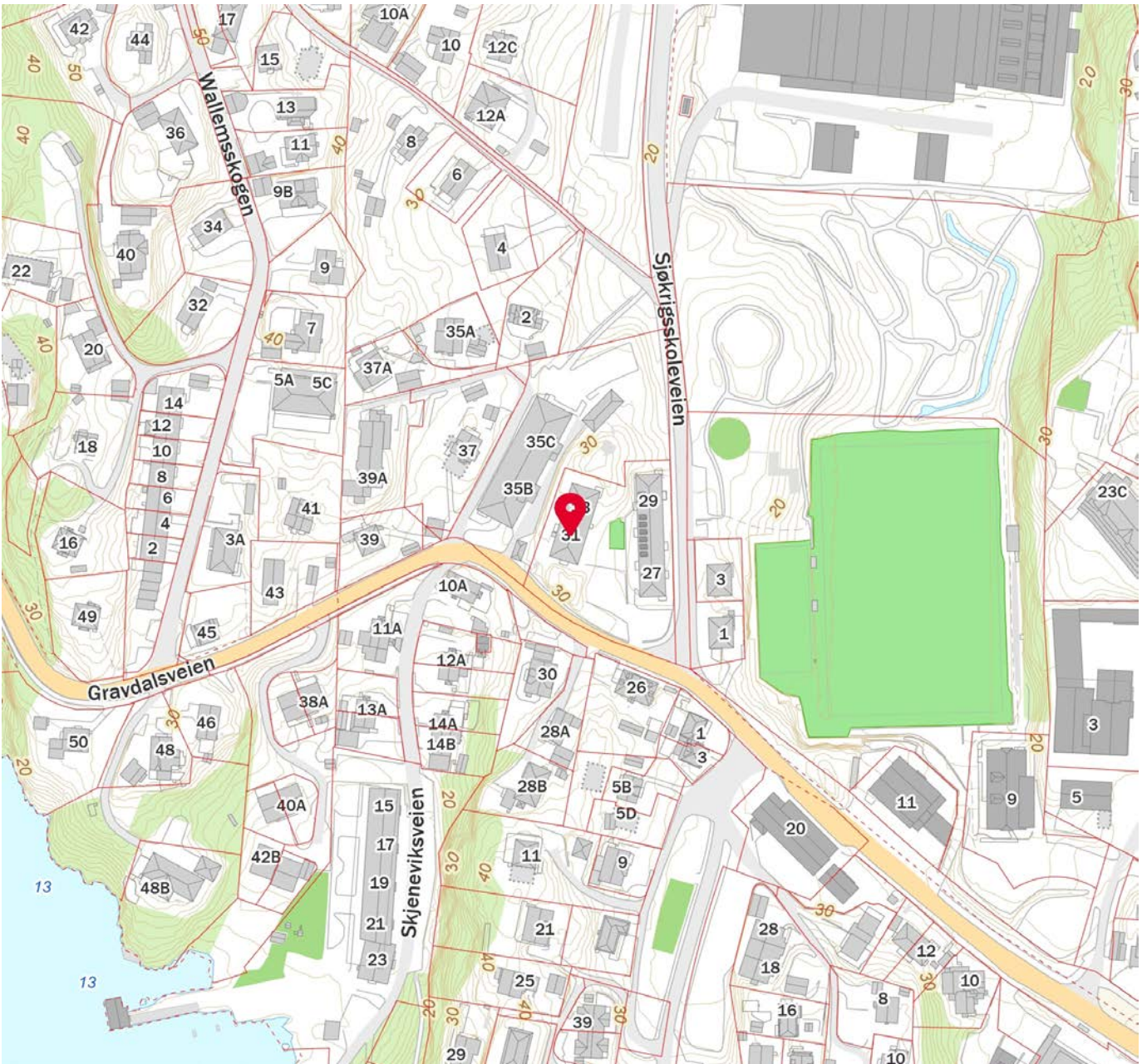
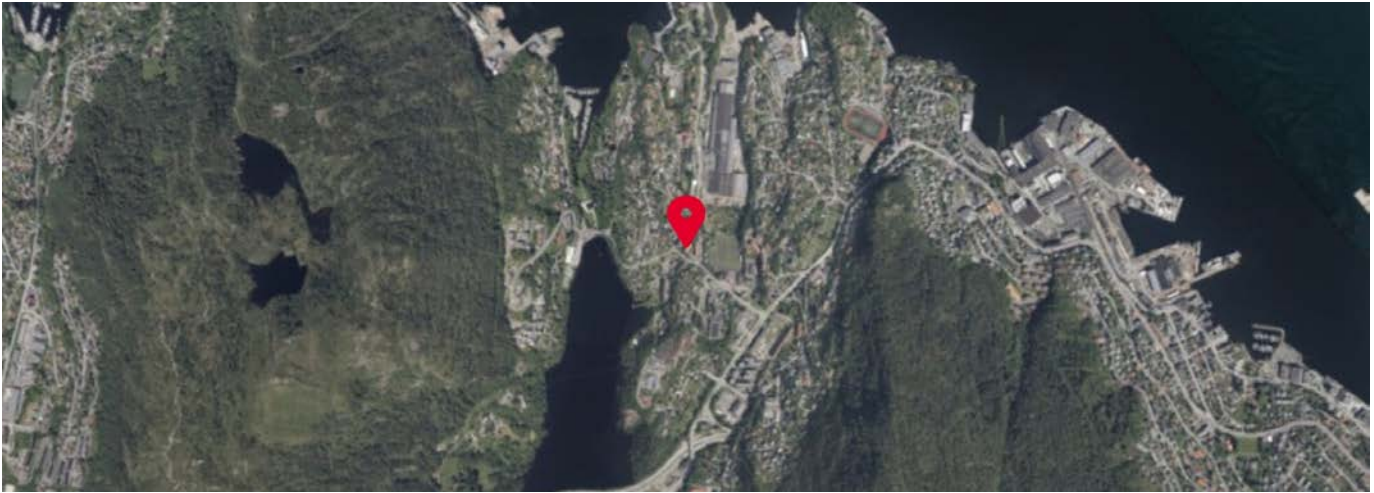


0% 46%

- Gravdal
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gravdalsveien 31
5165 LAKSEVÅGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil VetterTelefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre