



aktiv.

C. Sundts gate 36, 5004 BERGEN

Strøken penthouse over to plan!



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 809 962,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 8 401 352,-
Felleskostn.: Kr 12 635,-
Selger: Frode Norman Vatne
Stephanie Helland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 76/83 kvm
Tomtstr.: 473.32 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 65
Snr. 2
Andelsnr.: 901
Oppdragsnr.: 1505260021

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere C. Sundts gate 36! Dette er en lekker 3-roms penthouseleilighet over to plan med sentral beliggenhet på vakre Nordnes. Det er ikke ofte slike leiligheter kommer på markedet!

Kort fortalt:

Balkong på 12 m² med fantastisk utsikt mot innseilingen til Bergen, Bryggen, Fløyen og Ulriken

Trappfri adkomst med heis i bygget

2 soverom

Felles takterrasse med gode solforhold

Bygningen ble renoverert i 2007/2008

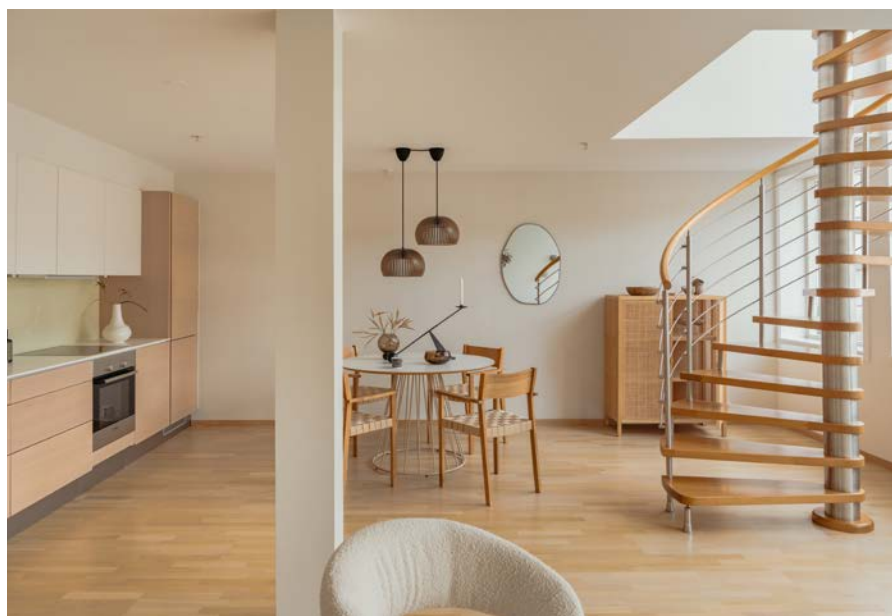
Rør-i-rør

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Ingen dokumentavgift

Gangavstand til "alt" man måtte behøve

Vakre Nordnesparken like i nærheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Ekstern bod i kjeller

10. etasje

BRA-i: 38 kvm Stue/kjøkken

9. etasje

BRA-i: 38 kvm Entrè m/trapp, bad, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

10. etasje

12 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

473.32 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Dårlig fall mot sluk i dusj.

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

Ja. Dør til felles takterrasse har det vært vanninntrengning fra. Dette er meldt til styret og det skal utbedres. Styret i borettslaget vil kunne gi ytterligere informasjon om utbedringstiltak.

- 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. Maur på felles takterrasse. Tiltak iverksatt av styret i borettslaget som også kan gi ytterligere informasjon om utbedringstiltak.

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

Ja. Faglært arbeid: Skiftet spotter, og la inn smart lysbrytere og ny stikkontakt på soverom.

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

Ja. Borettslaget eier også en næringsdel i byggets 1 etg.

- Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:

9. etasje: Stue/kjøkken – 38 m², balkong – 11,6 m²

10. etasje: Entré m/trapp – 9,8 m², bad – 4,5 m², soverom – 15,2 m², soverom – 7,5 m²

Fra gateplan tar man heisen helt opp til 10. etasje, hvor man finner leilighetens inngangsparti – trappefri og enkel adkomst!

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong med nydelig utsikt. Her kan man nyte fine dager med fantastisk utsikt over innseilingen mot Bergen, Fløyen, Ulriken og Bryggen. Borettslaget har også en felles takterrasse som kan benyttes av beboerne. På takterrassen er det gode solforhold!

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i kompositt. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer finner man kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Alt ligger til rette for

tilberedning av gode måltider.

Badet er romslig og inneholder alt man behøver. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen er ny fra 2026. Badet er helfliset og har varme i gulv.

Leiligheten har to soverom, begge i øverste etasje, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Hovedsoverommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt over blant annet Bryggen.

Soverom nummer to passer godt til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det også fin utsikt og god plass til oppbevaring i garderobeskap som følger med. Den smarte oppbevaringsløsningen i høyden gjør rommet ekstra funksjonelt.

I gangen er det god plass til å henge av yttertøy, og integrert garderobeskap gir ekstra oppbevaringsplass. For ytterligere lagring disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 10 - Etasje > Bad - 4.5m² > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tett sokkel på skinne til dusjvegger. Noe slitte fuger spesielt i dusjsone. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Våtrom > 10 - Etasje > Bad - 4.5m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

Våtrom > 10 - Etasje > Bad - 4.5m² > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Annen informasjon: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Ingen forhold er gitt TG3.

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 løsøre og tilbehør medfølger ikke handelen: Krokhangte lamper.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnader. Eventuell oppgradering av kanalpakke/linjehastighet besørges av den enkelte.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkering. Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP3233747

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på gulv i hele 10.etasje. Ellers elektrisk oppvarming. Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

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

Ikke angitt

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 7 590 000

Omkostninger kjøper

7 590 000 (Prisantydning)

809 962 (Andel av fellesgjeld)

8 399 962 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

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)

8 401 352 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 410 252 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 413 052 (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 1 241 587 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 966 346 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

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

TV/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, driftskostnader.

Borettslaget har IN-ordning. Ved individuell nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostnad bli kr 5 033,-. Se punkt om fellesgjeld for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 635

Andel Fellesgjeld

Kr 809 962

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

26.01.2026

Andel fellesformue

Kr 29 817

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Holbergsalmenningen Borettslag

Organisasjonsnummer

885785042

Andelsnummer

901

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Holbergsallmenningen borettslag. I 2020 kjøpte borettslaget næringsseksjonen i byggets 1.etasje. Andelseierne i borettslaget er deleier i næringsseksjonen via borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 60098001347

Lånebeskrivelse: Nordea

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 809 961,91

Total saldo lån: 15 422 885,07

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Fellesgjeld pr. 26.01.2026: 809 961,91,-

Total fellesgjeld for Holbergsalmenningen Borettslag pr. 26.01.2026: 15 422 885,07,-

Borettslaget har IN ordning - individuell innbetaling av fellesgjeld. Finansleien blir avregnet i juni og desember hvert år. Ved eierskifter vil selger få tilsendt avregning til og med måned for overtakelse. Nordea har innført fra 20.11.2022 et gebyr på p.t. kr 2

500,- pr. ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld i henhold til avtalen om tilrettelegging av IN-ordning for borettslaget.

Ved individuell nedbetaling av fellesgjeld vil ny månedlig felleskostnad bli kr 5 033,-.

Konferer megler.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Kommentar til resultatregnskap for 2024:

Regnskapet ble oppgjort med positivt resultat på kr 1 386 967,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 151 000,-.

Egenkapitalen til borettslaget er positiv med kr. 36 949 793,-

I 2024 er det innbetalt kr.1 342 984,- i ordinære avdrag på lånet i Nordea.

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

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

Lavere kostnader på vedlikehold, ingen kostnader på heis.

Høyere rentekostnader på lån i Nordea.

Styret har vurdert følgende tiltak vedr. heis:

-Få vurdert om den ødelagte frekvensomformerer kan repareres (så vi har en reserve).

-Skifte hele styringssystemet til heisen (til et åpent system), som gjør oss uavhengig av en leverandør. Det vil koste oss ca. kr.500.00.-, og 3 uker uten heis.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være 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

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

Dyrehold

Det skal søkes om tillatelse til å holde dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 65, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune. Andelsnr. 901 i Holbergsalmenningen Borettslag med orgnr. 885785042

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I 2008 ble bygget renoveret.

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

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

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

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

PlanID 10090000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV

NORDNESHALVØYA

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 27.11.1946

Dekningsgrad 99,3 %

Kommuneplan

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål - Sentrumsformål

Beskrivelse Byfortettingssone

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Beskrivelse 1944-området

Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000

Beskrivelse Historisk sentrum

Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID 65270000

Beskrivelse Båndlagt etter lov om kulturminner
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 29,5 %

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

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

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

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

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

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

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

PlanID 10091201
Plantype 31

Plannavn BERGENHUS. STRANDGATEN 190

PlanID 61570000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 165 BNR 117, 118 MFL., GRIEGGÅRDEN

PlanID 4060000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN -
NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN

PlanID 4910000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 165/319

Bygningsnr 139287541-1

Endring Påbygg

Bygningstype Enebolig

Status Igangsettingstillatelse

Dato 02.12.2016

Saksnr 201626395

Eiendom 165/314

Bygningsnr 139287517-1

Endring Ombygging

Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Status Igangsettingstillatelse

Dato 14.11.2025

Saksnr 202511155

Eiendom 165/376

Bygningsnr 139288017-1

Endring Tilbygg

Bygningstype Enebolig

Status Igangsettingstillatelse

Dato 13.06.2025

Saksnr 202418475

Eiendom 165/58

Bygningsnr 139285336-1

Endring Påbygg

Bygningstype Annen forretningsbygning

Status Rammetillatelse

Dato 07.03.2019

Saksnr 201821941

Eiendom 165/466

Bygningsnr 301367952

Bygningstype Ukjent

Status Rammetillatelse

Dato 12.07.2024

Saksnr 202412743

Andre opplysninger:

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

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Grunnpakke kr 15 000,-
Oppgjørhonorar kr 9 000,-
Premium boligfoto kr 8 400,-
Stor markeds pakke kr 22 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 8 000,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage

Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

27.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 C. Sundts gate 36, 5004 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 165, bnr. 65

 Andelsnummer 901

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1058

Referansenummer: NJ9257

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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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: 1965

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.

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 11.6m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
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.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.
Boligen har spiraltrapp i stål konstruksjon med lakkert tretrinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.5m²
Bad fra 2006.
Selger opplyser om at servantskap skal byttes få dager etter befaring.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Servantskap skal byttes.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 38%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,7 % ved en temperatur på 20,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH Kjøkkeninnredning de 2015 med glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Oppvarming.

Varmekabler i 10. etasje

Panelovner i 9. etasje.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

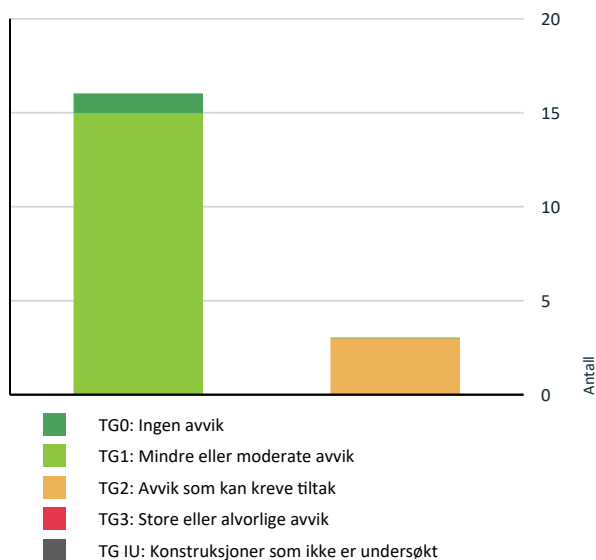
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 10 - Etasje > Bad - 4.5m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 10 - Etasje > Bad - 4.5m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 10 - Etasje > Bad - 4.5m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: PropCloud

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

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

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

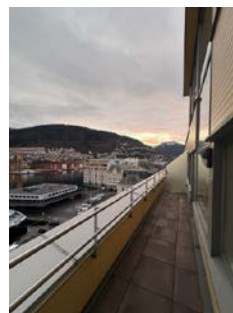
Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dato på balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 11.6m²



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
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

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har spiraltrapp i stål konstruksjon med lakkert tretrinn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

Generell

Bad fra 2006.



10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel på skinne til dusjvegger.

Noe slitte fuger spesielt i dusjsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.



10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstell: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess 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.



10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Servantskap fra 2026.

Årstell: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

10 - ETASJE > BAD - 4.5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i vegg ble målt til 38%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,7 % ved en temperatur på 20,4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

9 - ETASJE > STUE/KJØKKEN - 38M2

TG 1 Overflater og innredning

HTH Kjøkkeninnredning de 2015 med glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



9 - ETASJE > STUE/KJØKKEN - 38M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Oppvarming.
Varmekabler i 10. etasje
Panelovner i 9. etasje.

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.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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



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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

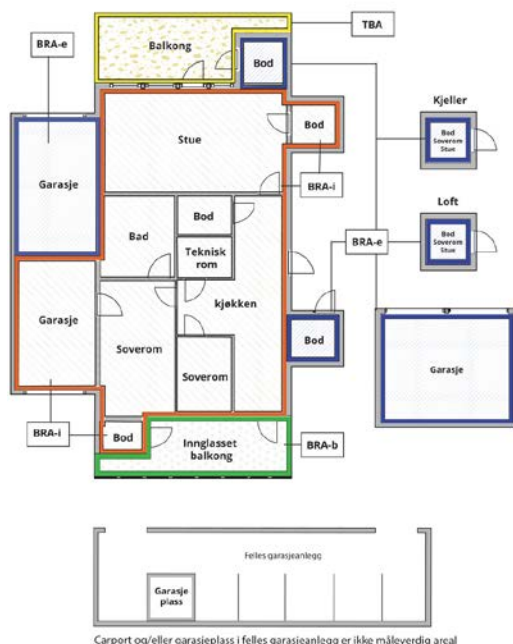
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
10 - Etasje	38			38	
9 - Etasje	38			38	12
SUM	76				12
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10 - Etasje	Entré m/trapp - 9.8m2, bad - 4.5m2, soverom 15.2m2, soverom - 7.5m2		
9 - Etasje	Stue/kjøkken - 38m2		

Kommentar

10. Etasje
Entré m/trapp - 9.8m2
Bad - 4.5m2
Soverom 15.2m2
Soverom - 7.5m2

9. Etasje
Stue/kjøkken - 38m2

Leiligheten disponerer en gittebod i kjeller oppmålt til 6.7m2

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Slipt og behandlet parkett gulv i 2022
Downlights byttet til LED
smart styring på varme og lys
Vegger i stue/kjøkken malt i 2025
Nytt servantskap på bad i 2026

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Frode Norman Vatne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	65		0	473.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

C. Sundts gate 36

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG	885785042		Bob Bbl	Vatne Frode Norman, Helland Stephanie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

901

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet på Nordnes, midt i Bergen sentrum. Området er attraktivt og urbant, med umiddelbar nærhet til byens varierte servicetilbud, butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Her bor man med kort gangavstand til det meste sentrum har å by på.

Det er kort vei til kollektivtransport, med gode buss- og bybaneforbindelser i nærområdet, samt enkel adkomst til øvrige deler av byen. Nordnesparken og sjøfronten ligger i gangavstand og gir fine muligheter for tur, rekreasjon og bading i sjøen. Området er også kjent for sin særegne bebyggelse og historiske preg, som gir et trivelig og levende bymiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	
2	25.01.2026	
3	25.01.2026	

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 funksjonssprøving 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

Frode Norman Vatne

Stephanie Helland

Boligen

C. Sundts gate 36

5004 BERGEN

4601-165/65/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ 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

Dårlig fall mot sluk i dusj

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ 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?

♦ Ja

Dør til felles takterrasse har det vært vanninntrengning fra. Dette er meldt til styret og det skal utbedres. Styret i borettslaget vil kunne gi ytterligere informasjon om utbedringstiltak.

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

♦ 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

Maur på felles takterrasse. Tiltak iverksatt av styret i borettslaget som også kan gi ytterligere informasjon om utbedringstiltak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2021

Firmanavn: Pettersen og Gjellesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spotter, og la inn smart lysbrytere og ny stikkontakt på soverom

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Borettslaget eier også en næringsdel i byggets 1 etg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowatttime (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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre/valgkomite

6. Andre/Innkomne saker

For Holbergsalmenningen borettslag,
Gunnar Alfheim.
Styreleder

Middag:

Borettslaget har gleden av å invitere de fremmøtte andelseiere til middag etter generalforsamlingen. Mat er bestilt til kl.20:00. Spisekroken står for bevertningen på Nordnes Bydelshus. Det vil bli servert tapas.

<https://kringom.no/nb/midthordland/bergen/nordnes-bydelshus>

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

Vennligst svar på denne e-posten med:

- «Ja takk» med deltakernes navn og informasjon til kjøkkenet i tilfelle allergier hvis relevant.

- Alternativt

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

Ber om tilbakemelding på mail (eller i postkassen) innen 13 Mai

Styret i Holbergsalmenningen borettslag,

2 RAPPORT FRA STYRET I HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG FOR 2024

Lagets Virksomhet:

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

Borettslaget holder til i Bergen kommune.

ÅRSRAPPORT 2022 FOR HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Gunnar Alfheim
Styremedlem: David Nygård
Styremedlem: Monica Ramsøy
Varamedlemmer: Kari-Ann Sande og Frode Vatne

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 9 møter. I alt 54 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlemmene og vaktmester Tor har deltatt på styrets møter.

2.3 Saker som har vært behandlet

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

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

I 2024 har det blitt gjennomført internkontroll av brannalarm-, sprinkler-, og ventilasjonsanlegg samt heis.

Av større vedlikehold kan nevnes at takterrassen ble malt pånytt som reklamasjon.

Heisen har også i 2024 fungert uten store kostnader, men like før påske i år så det stopp. Heisen har nå stått over en måned, og det viser seg at det er frekvensomformerer (som styrer hastigheten på heisen), som også denne gang er problemet (tredje gang vi skifter den). Deler må hentes fra heisprodusenten i Frankrike, og de nye delene er ikke direkte ombyttbare med de gamle, så nytt programoppsett må legges inn. Dette tar tid, og koster penger (kr. 200.000.-). Styret har vurdert følgende tiltak:

- Få vurdert om den ødelagte frekvensomformerer kan repareres (så vi har en reserve).
- Skifte hele styringssystemet til heisen (til et åpent system), som gjør oss uavhengig av en leverandør. Det vil koste oss ca. kr.500.00.-, og 3 uker uten heis.

Styret har også tatt initiativ overfor beboere som bedriver ulovlig utleie, og få registrert all lovlig utleie på bygget. Styret har plikt iflg. loven til å føre kontroll på hvem som bor i leilighetene, og om de som leier ut har opparbeidet nødvendig botid (ett år).

All utleie skal godkjennes av styret, og registreres hos BOB.

Styret vil også få orden på eierskap til bodene i kjelleren. Plassering og antall boder per leilighet stemmer ikke med de offisielle tegningene fra BOB. Nye boder vil bli satt opp der det i dag er ledig plass (og samler rot). Det vil her være en mulighet for beboerne til å få leie litt ekstra bodplass.

Styret står også for utsendelse av fakturagrunnlag for strøm og varmtvannsforbruk. En oppgave vi trodde enkelt kunne overlates til BOB.

Styret har også tatt oppgaven med å avlaste vår populære vaktmester Tor på alvor, og håper han er med oss videre (pleier å si stopp med hver generalforsamling).

Som avtalt på forrige generalforsamling, så har styret nå fått opprettet sin egen Facebook gruppe for Holbergsalmenningen Brl.

Vi har hatt en forsikringssak i 2024. Reparasjon av varmekabel på bad i 702

Rett over årskiftet hadde vi også en alvorlig hendelse, der takplate fra bygget løsnet ,og falt ned på parkering i C.Sundts gate. Blikkenslager Slettmo AS har jobben med å få på plass den reparerte takplaten. Denne hendelsen vil også bli dekket av forsikringen (naturskade).

3.0 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 48 andeler.

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

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

Dekker ikke innbo og løsøre for beboere.

Egenandelen ved tingskader vil for 2024 utgjøre kr.10.000.- per skade.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Overdragelse (salg) av leiligheter i perioden 01.01.2024 til 31.12.2024:

Vi bekrefter at det i Holbergsalmenningen Borettslag har vært solgt i alt 1 stk.1- roms, og 1 stk. 2-roms bolig
Ca. kvadratmeterpris oppnådd kr.100.000.-

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

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

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med positivt resultat på kr 1 386 967,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 151 000,-. (avdrag IN lån og BIR, Internett var ikke med på inntektssiden i budsjettet).

Egenkapitalen til borettslaget er positiv med kr. 36 949 793.-

I 2024 er det innbetalt kr.1 342 984.- i ordinære avdrag på lånet i Nordea.

Restgjeld er da kr. 17 375 706.-

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

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

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

Lavere kostnader på vedlikehold, ingen kostnader på heis.

Høyere rentekostnader på lån i Nordea.

I 2024 har det vært innbetalt ekstra avdrag (IN-ordningen) på kr.523 747.-

Eiendom som er stilt som sikkerhet for lånet har per 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 115 690 000.-

3.4.3 Endring i disponible midler

Endring i disponible midler har i perioden vært positivt med kr.88 879.-

Borettslaget har per 31.desember 2024 disponible midler på kr. 865 711.-

4.0 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Også i 2024 har borettslaget arrangert middag for andelseiere ifm.

Generalforsamlingen. Ført under post 6300 møtekostnader (kr.11.010.-)

20.juni var det gjennomført Generalforsamling på Hordaland Kunstsenter. 15 andelseigarar (+ 3 samboere) møtte. Etter styremøtet inviterte styret til middag hos Clarion Admiral i C.Sundts gate.

Etter oppmoding fra beboermøte arrangerte borettslaget sin første dugnad på takterrassen (litt forsinket) 25. november. Det var godt oppmøte, og vi fikk rensket opp i avløpet rundt hele takterrassen. Mose ble også fjernet fra sementhellene, samt opprydding og spyling på gateplan.

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

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

Valgkomite har bestått av Hafsteinn Agustsson (leder) og Richard Hasselgreen.

Komiteen ble valgt for ett år på GF i 2024, og er derfor på valg i år.

5.0 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

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

6.0 Forutsetning for fortsatt drift

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

7.0 Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

8.0 Likestilling

Styret med varamedlemmer består av 2 kvinner og 3 menn.

9.0 Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø.

Bergen, 12 mai, 2025

Gunnar Alfheim, styreleder **David Nygård, Monica Ramsøy**

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2025

Holbergsalmenningen Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Holbergsalmenningen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 967 616	1 869 312	1 870 156	2 062 650
Avdrag IN lån		523 747	200 000	0	0
Finans	2	1 943 378	1 809 291	2 000 000	1 913 100
Andre inntekter	3	264 256	353 249	0	290 000
Sum inntekter		4 698 997	4 231 852	3 870 156	4 265 750
Driftskostnader					
Styrehonorar	5	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	14 100	14 100	14 100
Avskrivninger	6	44 896	44 896	44 900	43 000
Felles strøm og varme		447 378	519 912	455 000	452 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		530 338	532 974	580 000	615 000
Andre driftskostnader	7	525 730	483 012	534 500	639 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	44 157	45 958	22 000	57 000
Vedlikehold	9	72 392	107 780	268 250	268 250
Forretningsførsel		131 730	123 987	128 000	138 000
Revisjonshonorar		192 350	21 513	15 400	16 200
Andre konsulentonorarer		12 422	0	0	0
Kontingent		14 400	14 100	14 400	14 400
Forsikring		115 520	109 808	115 500	129 400
Sikringsfond		3 954	4 193	4 200	4 000
Sum driftskostnader		2 249 366	2 122 232	2 296 250	2 490 950
Driftsresultat	10	2 449 631	2 109 620	1 573 906	1 774 800
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		64 545	44 381	0	60 000
Andre renteinntekter		0	45	0	0
Andre finansinntekter		0	384 428	0	290 000
Sum finansinntekter		64 545	428 853	0	350 000
Rentekostnader lån		1 124 141	1 414 793	1 210 000	1 055 600
Andre rentekostnader		3 068	16	0	0
Sum finanskostnader		1 127 209	1 414 809	1 210 000	1 055 600
Resultat av finansposter		-1 062 664	-985 955	-1 210 000	-705 600
Resultat		1 386 967	1 123 665	363 906	1 069 200
Til/fra annen EK		1 431 210	1 478 477	0	0
Til/fra EK fra IN		-44 243	-354 812	0	0
Sum disponeringer		1 386 967	1 123 665	0	0

Resultatrapport 2024 for Holbergsalmenningen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Holbergsalmenningen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	85 698 000	85 698 000
Tomt	11, 12	29 992 000	29 992 000
Andre driftsmidler	6	84 218	129 114
Sum varige driftsmidler		115 774 218	115 819 114
Aksjer og andeler	13	35 570	35 570
Sum finansielle anleggsmidler		35 570	35 570
Sum anleggsmidler		115 809 788	115 854 684
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		43 181	0
Restanser felleskostnader		53 016	53 016
Forskuddsbetalte kostnader		141 091	130 816
Andre fordringer		10 987	208 664
Sum fordringer		248 275	392 496
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 010 024	1 245 727
Skattetrekk		39 650	0
Sum bankinnsk. og kontanter		1 049 674	1 245 727
Sum omløpsmidler		1 297 949	1 638 223
SUM EIENDELER		117 107 737	117 492 907

Balanserapport 2024 for Holbergsalmenningen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Holbergsalmenningen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 776 080	22 344 870
Egenkapital til IN	14	12 933 713	12 977 956
Sum opptjent egenkapital		36 709 793	35 322 826
SUM EGENKAPITAL		36 949 793	35 562 826
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14, 15	17 375 706	18 718 690
Borettsinnskudd	12	62 350 000	62 350 000
Sum langsiktig gjeld		79 725 706	81 068 690
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	36 324
Leverandørgjeld		213 723	206 288
Skyldige off. myndigheter		67 850	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	100 000
Påløpne renter		0	430 000
Annen kortsiktig gjeld		50 665	74 680
Sum kortsiktig gjeld		432 238	861 391
SUM GJELD		80 157 944	81 930 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 107 737	117 492 907

Bergen,
Styret for Holbergsalmenningen Borettslag

Gunnar Alfheim
Styrets leder

David Nygård
Styremedlem

Monica Ramsøy
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Holbergsalmenningen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	1 601 136	1 524 576	1 524 576	1 601 130
3816 TV/Internett	216 720	203 616	204 480	291 600
3829 Renovasjonsgebyr	149 760	141 120	141 100	169 920
Sum felleskostnader	1 967 616	1 869 312	1 870 156	2 062 650
3921 Avdrag IN lån	819 237	821 435	790 000	857 500
3925 Renter IN lån	1 124 141	987 856	1 210 000	1 055 600
Sum finans	1 943 378	1 809 291	2 000 000	1 913 100

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	264 256	353 249	0	290 000
Sum andre inntekter	264 256	353 249	0	290 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Porttelefon	Varmekabler (2018)	Hjertestater	Fordelingsmåli ngsanlegg (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	81 048	43 750	17 937	175 291
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	81 048	43 750	17 937	175 291
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	6 250	3 587	35 058
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	81 048	39 062	14 648	99 048
Bokført verdi pr.31.12	0	4 687	3 288	76 242
Anskaffelsesår	2013	2018	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	3

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	3 600	4 569	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 175	0	0	0
5903 Gaver til beboere	0	9 650	8 000	8 000
6300 Møtekostnader	14 729	20 440	22 000	22 000
6326 Snømåking og brøyting	318	0	1 500	1 500
6336 HMS	5 250	5 250	10 000	6 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	3 617	6 694	15 000	15 000
6360 Renhold og matteleie	119 219	111 233	110 000	110 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6372 Heis	16 290	27 354	25 000	25 000
6374 Ventilasjon	19 250	0	5 000	20 000
6375 TV/Internett	291 600	259 296	204 500	291 600
6376 Vaktmestertjenester	34 500	34 500	35 000	35 000
6377 Vakthold	4 125	0	0	5 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	3 821	82 000	82 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	2 000	2 000
6940 Porto	0	0	1 500	1 500
7740 Øreavrundering	139	-65	0	0
7779 Andre gebyr	1 919	270	0	2 000
7782 Kostnader bomiljø	0	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader	525 730	483 012	534 500	639 600

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	4 099	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	9 897	1 000	0
6506 Porttelefon	0	0	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	5 471	3 228	1 000	1 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	15 000	15 000
6553 Abonnement og lisenser	34 587	32 832	0	36 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	44 157	45 958	22 000	57 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	5 000	5 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	10 238	13 881	10 000	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	35 293	3 188	35 000	35 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	50 000	50 000
6606 Vedlikehold heis	0	0	106 250	106 250
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	27 175	33 000	33 000
6614 Vedlikehold maling	0	30 000	20 000	20 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	0	9 000	9 000
6634 Vedl.hold brann-vernutstyr	26 861	33 536	0	0
Sum vedlikehold	72 392	107 780	268 250	268 250

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

Note 10 - Driftsresultat før og etter IN

Driftsresultat før IN	1 925 884
Innbetalt IN	523 747
Driftsresultat etter IN	2 449 631

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	85 698 000	29 992 000
Anskaffelseskost pr.31.12	85 698 000	29 992 000
Bokført verdi pr.31.12	85 698 000	29 992 000
Anskaffelsesår	2008	2008

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	79 725 706	81 068 690
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	115 690 000	115 690 000

Note 13 - Aksjer og andeler

Holbergsalmenningen borettslag eier 100% aksjer i Holbergsalmenningen AS.

	2024
Aksjer og andeler per 31.12	35 570

Note 14 - Individuell nedbetaling og EK fra IN

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

Restansvar 31.12.23 er 57,33 %

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

Dokumentet er elektronisk signert

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

Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2008

53 100 000

Nedbetalt tidligere

34 381 310

Nedbetalt i år

1 342 984

Lånesaldo 31.12

17 375 706

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2038

Sum langsiktig gjeld**17 375 706****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner

12 518 348

- Leiligheter fellesgjeld**Langsiktig gjeld fordelt pr andel****Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**

Lån Nordea Bank Norge Asa 60098001347

1

966 510

966 510

1

852 803

852 803

1

739 096

739 096

3

682 242

2 046 726

4

625 389

2 501 556

13

568 535

7 390 955

1

549 106

549 106

4

511 682

2 046 728

1

254 257

254 257

1

27 809

27 809

1

164

164

1

0

0

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	776 832	896 693
Periodens resultat	1 386 967	1 088 095
Årets afskrivninger	44 896	44 896
Avdrag lån	-819 237	-9 668 423
Avdrag IN	-523 747	-200 000
Andre poster som påvirker disp.midler	0	8 615 572
Endring i disponible midler	88 879	-119 861
Disponible midler 31.12.	865 711	776 832

Holbergsalmenningen Borettslag org.nr. 885785042

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-40 Årsopg...

Name
Nygård, David

Date
2025-05-08

Identification

 **Nygård, David**

Name
Ramsøy, Monica Elisabeth

Date
2025-05-07

Identification

 **Ramsøy, Monica Elisabeth**

Name
Alfheim, Gunnar

Date
2025-05-07

Identification

 **Alfheim, Gunnar**



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



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

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

Til generalforsamlingen i Holbergsalmenningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holbergsalmenningen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: J1IB9-IFG97-Y7BKC-EKWOK-TP9G0-YZVHL



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-13 08:40:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J1IB9-IFG97-Y7BKC-EKWOK-TP9G0-YZVHL

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 tillitsjenester, 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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG

Stad: Nordnes Bydelshus

Dato: 21. 05. 25

Møtet vart opna av styreleiar

Til stades fra styret: GUNNAR , DAVID OG MONIKA + KARI-ANN (VARA)

1. KONSTITUERING

A) Godkjenning av innkalling:

Vedtak: Godkjent

B) Antall fremmøtte: ~~18 Andelsiere + 2 fullmakt~~ 17 stemmer totalt.

C) Valg av møteleder: Gunnar

Vedtak: Godkjent

D) Valg av referent/protokollfører: DAVID

Vedtak: Godkjent

E) Valg av protokollunderskrivere: Minam + Richard

Vedtak: Godkjent

F) Valg av tellekorps (om nødvendig)

Vedtak: ikke nødvendig

G) Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: Godkjent

2. RAPPORT FRA STYRET

2.1 Styret sin sammensetning i 2024

Gunnar Alfheim, leder (702)

Monica Ramsøy styremedlem (403)

David Nygård, styremedlem (902)

Kari-Ann Sande , varamedlem (210)

Frode Vatne, varamedlem (901)

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 9 møter.

I alt 54 protokollerte saker har vært behandlet.

Varemedlemmene og vaktmester Tor har deltatt på styrets møter.

2.3 Saker som har vært behandlet

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

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

I 2024 har det blitt gjennomført internkontroll av brannalarm-, sprinkler-, og ventilasjonsanlegg samt heis.

Av større vedlikehold kan nevnes at takterrassen ble malt pånytt som reklamasjon.

Heisen har også i 2024 fungert uten store kostnader, men like før påske i år så det stopp. Heisen har nå stått over en måned, og det viser seg at det er frekvensomformeren (som styrer hastigheten på heisen), som også denne gang er problemet (tredje gang vi skifter den). Deler må hentes fra heisprodusenten i Frankrike, og de nye delene er ikke direkte ombyttbare med de gamle, så nytt programoppsett må legges inn. Dette tar tid, og koster penger (kr. 200.000.-).

Styret har vurdert følgende tiltak:

- Få vurdert om den ødelagte frekvensomformeren kan repareres (så vi har en reserve).

- Skifte hele styringssystemet til heisen (til et åpent system), som gjør oss uavhengig av en leverandør. Det vil koste ca. kr.500 00.-, og 3 uker uten heis.

Styret har også tatt initiativ overfor beboere som bedriver ulovlig utleie, og også få registrert all lovlig utleie på bygget. Styret har plikt iflg. loven til å føre kontroll på hvem som bor i leilighetene, og om de som leier ut har opparbeidet nødvendig botid (ett år). All utleie skal godkjennes av styret, og registreres hos BOB.

Styret vil også få orden på eierskap til bodene i kjelleren. Plassering og antall boder per leilighet stemmer ikke med de offisielle tegningene fra BOB.

Nye boder vil bli satt opp der det i dag er ledig plass (og som samlar rot). Det vil her være en mulighet for beboerne til å få leie litt ekstra bodplass.

Styret står også for utsendelse av fakturagrunnlag for strøm og varmtvannsforbruk. En oppgave vi trodde vi enkelt kunne overlate til BOB.

Styret har også tatt oppgaven med å avlaste vår populære vaktmester Tor på alvor, og håper han er med oss videre.

Som avtalt på forrige generalforsamling, så har styret nå fått opprettet sin egen Facebook gruppe for Holbergsalmenningen Brl.

Vi har hatt en forsikringssak i 2024. Reparasjon av varmekabel på bad i 702

Rett over årskiftet hadde vi også en alvorlig hendelse, der takplate fra bygget løsnet, og falt ned på parkering i C.Sundtsgate. Blikkenslager Slettmo AS har jobben med å få på plass den reparerte takplaten. Denne hendelsen vil også bli dekket av forsikringen (naturskade).

Vedtak: _____

3. BEHANDLING OG GOKJENNING AV ÅRSREGNSKAP 2024

Vedtak: *Godkjent*

4. VEDERLAG TIL STYREMEDEMMER

Styret foreslår å øke totalsummen til styrehonorar til kr. 140.000,-.

Vedtak: *Godkjent*

5. VALG

5.1 Valg av styre

Valgkomitéen sine medlemmer: Hafsteinn Augustson og Richard Hasselgren.
Styret har i 2024 hatt følgende medlemmer:

Gunnar Alfheim, leder (702)
Monica Ramsøy, styremedlem (403)
David Nygård, styremedlem (902)
Kari Ann Skårbø Sande, varamedlem (210)
Frode Vatne, varamedlem (901)

Valgkomitéen hadde følgende forslag til nytt styre:

Gunnar Alfheim, leder (702)	Ikkje på valg
Monica Ramsøy (403), styremedlem	Gjenvalgt for 2 år
David Nygård (902), nestleder styremedlem	Gjenvalgt for 2 år
Frode Vatne, varamedlem (901)	Gjenvalgt for 1 år
Kari Ann Skårbø Sande, varamedlem (210)	Gjenvalgt for 1 år

Vedtak: *Godkjent*

5.2 Valg av valgkomite

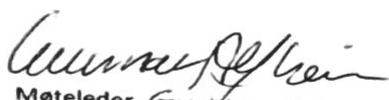
Styret sin innstilling til valgkomite for 2025:
Hafsteinn Augustson og Richard Hasselgren.

Vedtak: Godkjent

6. INNKOMNE SAKER

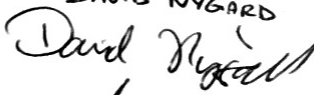
- Styret bytter bakke eller gjør service på hytterstander i 8 etg.
- Problemer med dører og vinduer i 8. etg. Styret sender ut fellesmelding.

Vedtak:

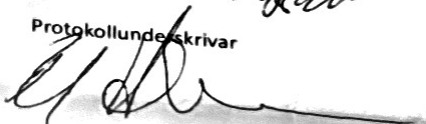

Møteleder GUNNAR ALFHEIM


Protokollunderskrivar
MIRIAM EID

Referent DAVID NYGÅRD



Protokollunderskrivar



RICHARD HASSELGREN

Vedtekter

for Holbergsalmenningen borettslag org nr 885 785 042

Tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom 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 tvledninger og elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Styret fremmer for GF forslag til valgkomité, (2 personer), som blir valgt for 1 år.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOLBERGSALMENNINGEN BORETTSLAG

Stad: Hordaland kunstsenter

Dato: 20. 06. 24

Møtet vart opna av styreleiar Gunnar Alfheim

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

1. KONSTITUERING

A) Godkjenning av innkalling:

Vedtak: Godkjent

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

C) Valg av møteleiar:

Vedtak: styreleder Gunnar Alfheim vart valgt til møteleder

D) Valg av referent/protokollfører:

Vedtak: Gerd Blomhoff

E) Valg av protokollunderskrivere:

Vedtak: Bodil Alfheim og Brit Trellevik

F) Valg av tellekorps (om nødvendig)

Vedtak: Frode Vatne og Monica Ramsøy

G) Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: Godkjent

2. RAPPORT FRA STYRET

2.1 Styret si samansetjing i 2023

Gunnar Alfheim, leder (702)

Gerd Blomhoff, styremedlem (207)

David Nygård, styremedlem (902)

Monica Ramsøy, varamedlem

Frode Vatne, varamedlem

2.2 Møteverksemd

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

2.3. Saker som har vore behandla:

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

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

Vedtak: Tatt til orientering.

3. BEHANDLING OG GOKJENNING AV ÅRSREGNSKAP 2022

Vedtak: Godkjent

4. VEDERLAG TIL STYREMEDEMMER

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

Vedtak: Godkjent

5. VALG

5.1 Valg av styre

Valgkomiteén sine medlemmer: John Gunnar Mæland og Richard Hasselgren.

Styret har i 2023 hatt fylgjande medlemmer:

Gunnar Alfheim, leiar (702)

Gerd Blomhoff, styremedlem (207)

David Nygård, styremedlem (902)

Monica Ramsøy, varamedlem (403)

Frode Vatne, varamedlem (901)

Valnemnda hadde fylgjande forslag til nytt styre:

Gunnar Alfheim, leiarr (702)

Gjenval for 2 år

Monica Ramsøy (403), styremedlem

Vert valgt for 1 år (erstattar Gerd Blomhoff)

David Nygård styremedlem (902)

Ikkje på val i2024

Frode Vatne, varamedlem (901)

Gjenval for 1 år

Kari Ann Skårbø Sande, varamedlem (210)

Vert valgt for 1 år

Vedtak: Godkjent

5.2 Valg av valgkomite

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

Vedtak: Godkjent

6. INNKOMNE SAKER

Det førelåg 3 saker frå styret:

Forslag til vedtaksending:

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

Vedtak: Godkjent

Møteleiar

Gunnar Alfheim

Gunnar Alfheim

Protokollunderskrivar

Britt Trellevik

Brit Trellevik

Referent

Gerd Blomhoff
Gerd Blomhoff

Protokollunderskrivar

Bodil Alfheim

Bodil Alfheim

10

11

12

Nabolagsprofil

C. Sundts gate 36 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Holbergsallmenningen Linje 11	0 min 0 km
Byparken Linje 1, 2	11 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.3 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	12 min 1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	25 min 1.9 km
Danielsen Intensivgymnas	14 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

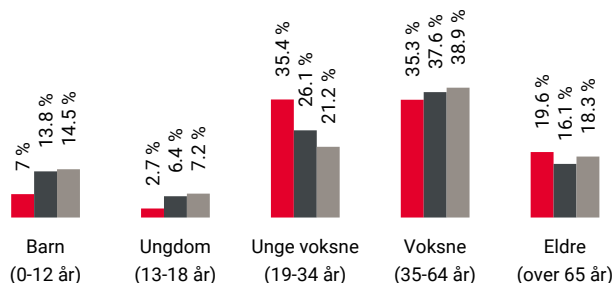
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Gågaten PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Strandgaten Bergen	4 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

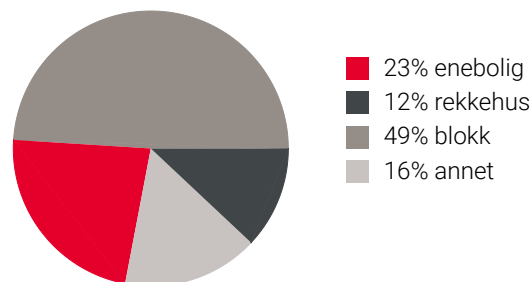
 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

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

Sport

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

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

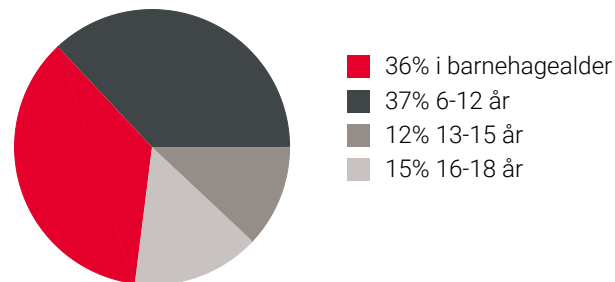
Sitat fra en lokalkjent



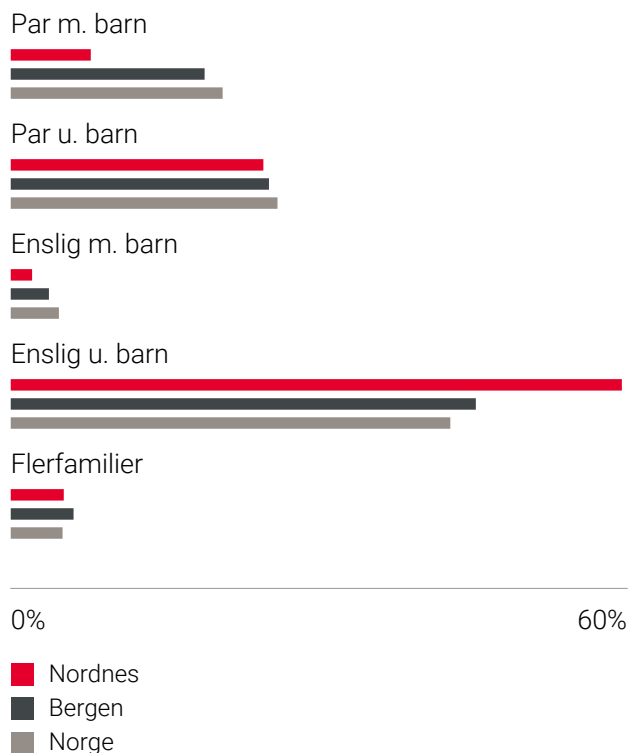
Varer/Tjenester

-  Sundt 10 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

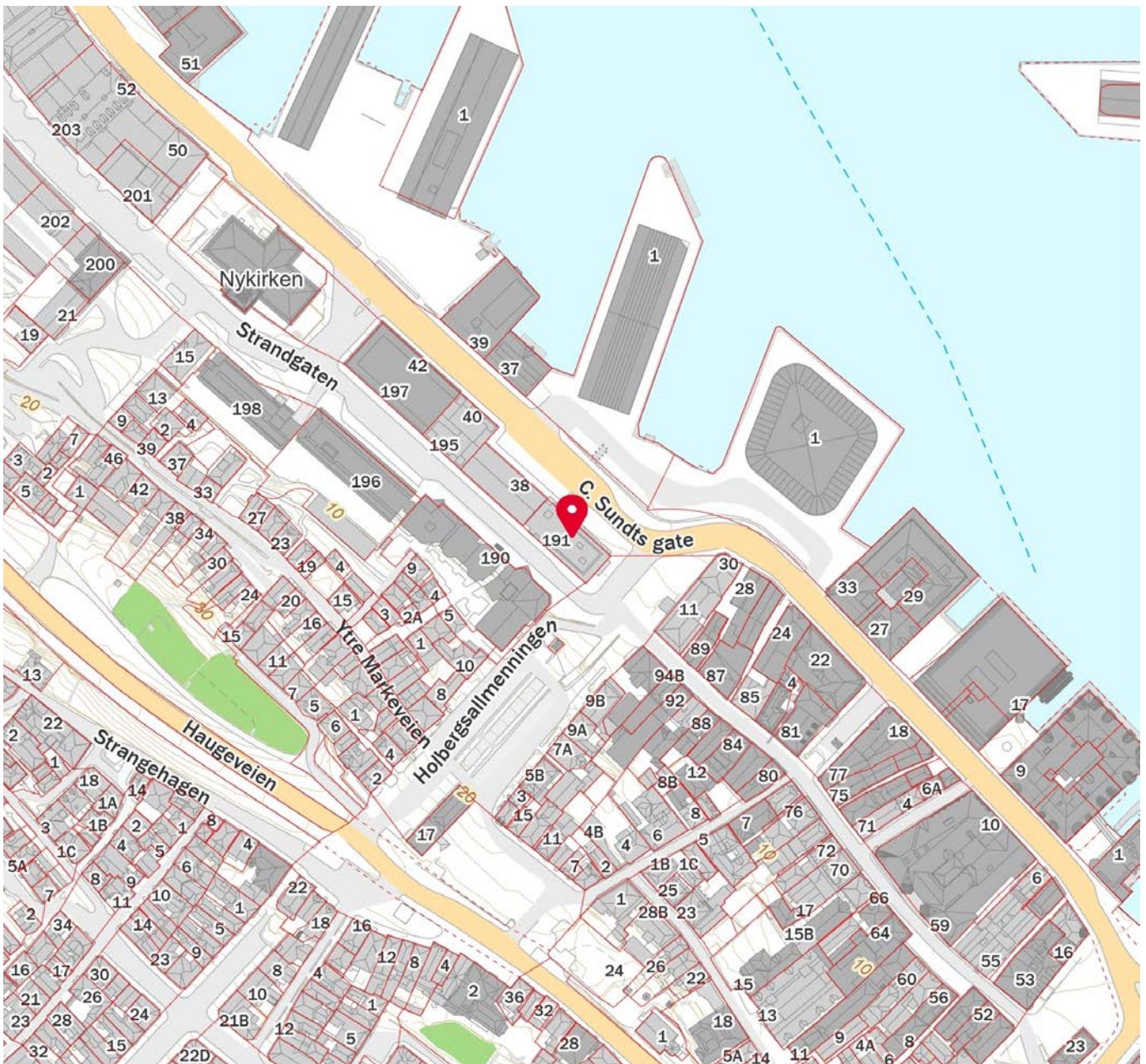
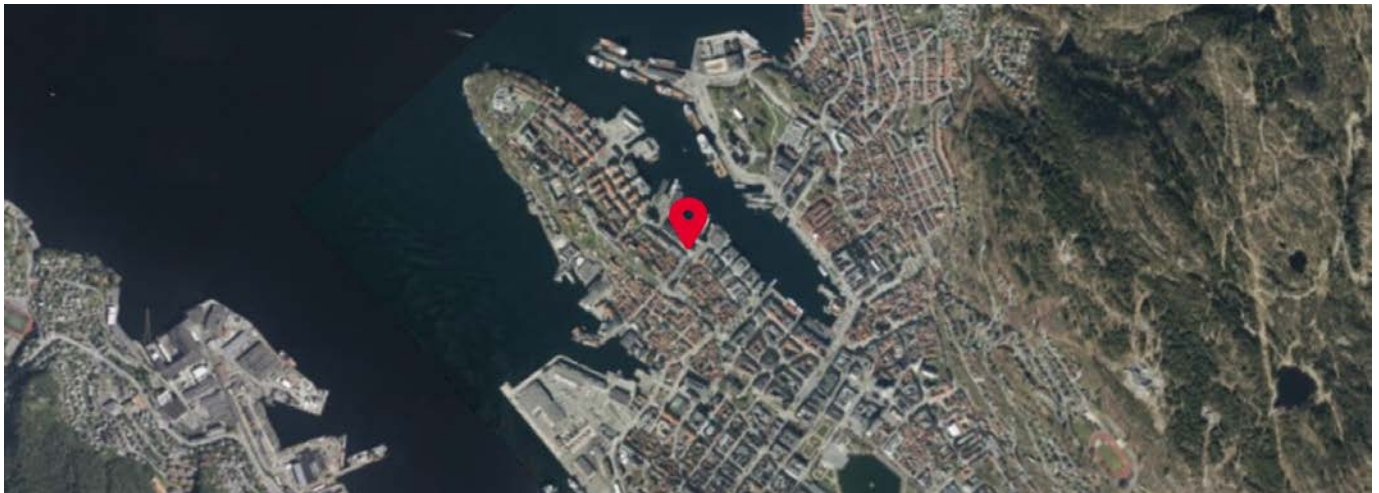


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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: C. Sundts gate 36
5004 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@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 viderefremlet 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