



aktiv.

Helgesens gate 4, 5003 BERGEN

Lekker 3-roms leilighet med solrik balkong



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

Fabian Haukedal

Mobil 906 35 728

E-post fabian.haukedal@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslie 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 89 792,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 381 032,-
Felleskostn.: Kr 5 252,-
Selger: Marcus August Brun
Marius Nielsen

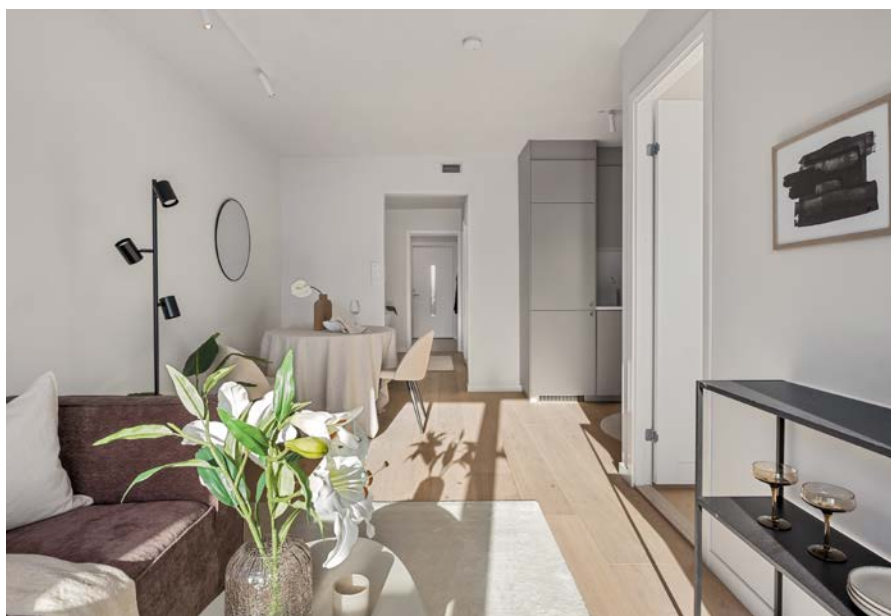
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Tomtstr.: 4493 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 522
Snr. 1
Andelsnr.: 77
Oppdragsnr.: 1505240359

Velkommen til Helgesens gate 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Helgesens gate 4! Dette er en lekker 3-roms leilighet som er pusset opp i 2024 med bl.a. ny kjøkkeninnredning og oppgradering av bad (rør-i-rør). I 2023 ble taket skiftet i regi av borettslaget.

Kort fortalt:

- Leiligheten er pusset opp i 2024
- Solrik balkong med fin utsikt
- Heis i bygget
- Ekstern bod
- Kiwi i underetasjen - heisadkomst fra leilighet
- Et par minutters gange til bykjernen
- Kort vei til flere turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	53
Andre vedlegg	56
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod

8. etasje

BRA-i: 57 m² Entré(4,2m²), gang(6,7m²), bad(5,4m²), soverom(9,8m²), soverom(5,6m²), stue og kjøkken(23,5m²)

TBA fordelt på etasje

8. etasje

4 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4493 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, felles uteområde og noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i et av Sandvikens mest populære boligområder! Her kan du bo i rolige omgivelser med kun 10 minutters gange til sentrumskjernen og alle fasiliteter det byr på. Dagligvarebutikken Meny Støletorget ligger like i nærheten. Her finner du også apotek, café og døgnåpen 7-Eleven. Dette gjør hverdagshandelen enkel. Kiwi Birkebeinersenteret og Joker Sandviken er også like i nærheten.

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet NHH og NLA

Høgskolen, samt UiB, Handelshøyskolen BI og Høyskolen på Vestlandet.

For den turglade er det et flust av muligheter. Fjellveien kan by på spaser-, eller joggeturer, Stoltzkleiven på utfordring med fantastisk utsikt som belønning eller Fløibanen koselige søndagsturer. Det er flere flotte parkområder like i nærheten, som Meyermarken og Skansedammen. Parkene er et yndet område for naboer, venner og kjente å hygge seg sommer som vinter. Parkene er perfekt for blant annet grilling, ballspill og avslapping på late sommerdager, eller aking og skøyting på vinterstid. Treningssenteret Nr. 1 Fitness Sandviken og MyLife livsstilsenter ligger en liten spasertur unna.

Det er Bysykel-stativ like i nærheten av leiligheten og bussholdeplass som tar deg til sentrumskjernen rett utfor døren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukke på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon, taket er tekket med tekket med sutak, lekter og profilerte aluminiumsplater. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Ny varmekabel, støp, våtromsplater, membran, rør i rør, fliser og elektrisk.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Ny membran, sluk ikke byttet i vår Eiertid. Men er av plast.

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

Ja, kun av faglært. Byttet vannrør til rør i rør system. Lagt opp nytt avløp til vaskemaskin.

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

Ja, kun av faglært. Trukket alt elektrisk nytt i leilighet, samt alle sikringer er byttet.

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

Ja, kun av faglært. Utbedret membran/sluk i bed i fellesområdet. Tak byttet/byttes - se innkalling til generalforsamling.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Helgesens gate 4! Dette er en lekker 3-roms leilighet som er pusset opp i 2024 med bl.a. ny kjøkkeninnredning og oppgradering av bad (rør-i-rør). I 2023 ble taket skiftet i regi av borettslaget.

Det er enkel adkomst til leiligheten som ligger i byggets 8.etasje - via heis. Leiligheten går over ett plan og inneholder entré (4,2m²), gang (6,7m²), bad (5,4m²), soverom (9,8m²), soverom (5,6m²), stue og kjøkken (23,5m²).

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en solrik balkong på 3,5 m² med nydelig utsikt over Bergen by.

Kjøkkenet er pusset opp i 2024 og inneholder innredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøle- og fryseskap, samt oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Soverom to er noe mindre og passer fint til gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. Soverom to er oppført i ettertid av byggeår og har tidligere vært en del av stue. Se eierskifterapport for informasjon.

Badet er oppgradert i 2024 og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, dusjdører i klart glass, varmtvannsbereider og fordelerskap til rørsystemet. Badet er helfliset og

har varme i gulv. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2023.

Leiligheten har god oppbevaringsplass i romslig entrè og gang. Her er det plass til garderobeløsninger. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 5m² i byggets underetasje.

Leiligheten er oppgradert i 2024 med blant annet:

- Oppgradert badet
- Montert ny kjøkkeninnredning
- Nytt rør-i-rørsystem
- Lagt nye gulver
- Oppgradert vegg og himlingsflater
- Montert nye innerdører og listverk
- Oppført soverom
- Lagt nytt gulv på balkongen

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og ytterdører: Det er observert slitasje under beslag på vinduer, vedlikehold må påregnes.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser. Parkeringskjeller i u.et med mulighet for leie av plass mot avgift dersom ledig.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7780939

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator er ikke kontrollert.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnad.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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, drift, vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 252

Andel Fellesgjeld

Kr 89 792

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

15.05.2014

Andel fellesformue

Kr 37 661

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Birkebeinergaten Borettslag

Organisasjonsnummer

950 205 644

Andelsnummer

77

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Birkerbeinergaten borettslag. Borettslaget inngår i Sameiet Birkebeiner Senter som består av Birkerbeinergaten borettslag og Bergen kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118538198

Lånebeskrivelse: FSB - Skifte tak og mindre vedlikehold

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,72%

Andel av saldo 89 792,12

Innfrielsesdato: 30.06.2048

Fellesgjeld pr. 15.05.2024: 89 792,12

Total fellesgjeld for Birkebeinergaten Borettslag pr. 15.05.2024: 7 892 530,00

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Hentet fra resultatregnskap 2023:

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr. 9 709 745,-.

Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 1 810 340,-

Borettslaget har per 31.12.2023 disponible midler på 3 388 948,-

Arbeid utført i 2023:

- Tak og takvinduer har blitt oppgradert. Det er nå kun noen vinduer i svalganger som ikke er blitt skiftet.
- Utskiftning av inngangsdører til leilighetene.
- Utskiftning av låse- og nøkkelsystem.
- Oppgradering av heiser. 2 av 4 heiser ble oppgradert med nytt interiør. De 2 siste heisen vil bli oppgradert ila 2024.
- Gjennomført delvis fasadevask. Noe av fasaden gjenstår og blir utført i 2024.

Saker under arbeid og planlegging:

- Fjerne gjerdene på plan 5 og få på plass nye
- Port og lås v/innkjøring
- Port Helgesensgate
- Port garasje

Annet arbeid som er prioritert er:

- Svalganger og trapper:
- Belegg er slitt og ødelagt, armering synlig.

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

Ev. hunder holdes i bånd. Det skal tas hensyn til naboer. Ved "lufting" av hund eller katt plikter eieren å sørge for at eventuelle etterlatenskaper blir fjernet. Det er ikke tillatt å legge ut mat for dyrene i lagets beplantninger og fellesareal, slik utlegging av mat kan føre til rotteplage.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 522, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune. Andelsnr. 77 i Birkebeinergaten Borettslag med orgnr. 950 205 644

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert, 09.09.1988.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Boligbygg

Det gjøres oppmerksom på at soverom to er oppført i ettertid av byggeår. Soverom to var tidligere en del av stue.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og friområde.

PlanID: 5380000

Plannavn: BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 10.10.1983

Dekningsgrad: 97,9 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 65800000

Sonetype: Andre sikringssoner, båndlegging kulturminneloven, bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 2,1 %

PlanID: 16040000

Sonetype: Andre sikringssoner

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,9 m²)

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 65800000

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE,DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Dekningsgrad: 8,2 %

Hensynssoner: Båndlegging kulturminneloven og Andre sikringssoner

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Historisk sentrum (100%), middelalder bykjernen (100%) og Øvregaten/Steinkjelleren (8%)

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 7,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 14,6 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 5200000

Plannavn: BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39

PlanID: 10120000

Plannavn: BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN

PlanID: 5200100

Plannavn: BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17

Andre opplysninger:

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

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som kulturminne i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 Prisantydning

89 792 Andel av fellesgjeld

4 379 792 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 381 032 Totalpris. inkl. omkostninger

4 388 232 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 391 032 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke
- 20 000 Markedspakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 3 845 Meglerbrev BOB
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Fabian Haukedal
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef
fabian.haukedal@aktiv.no
Tlf: 906 35 728

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

02.10.2024



Plantegning



Leiligheten inneholder entré (4,2m²), gang (6,7m²), bad (5,4m²), soverom (9,8m²), soverom (5,6m²), stue og kjøkken (23,5m²).











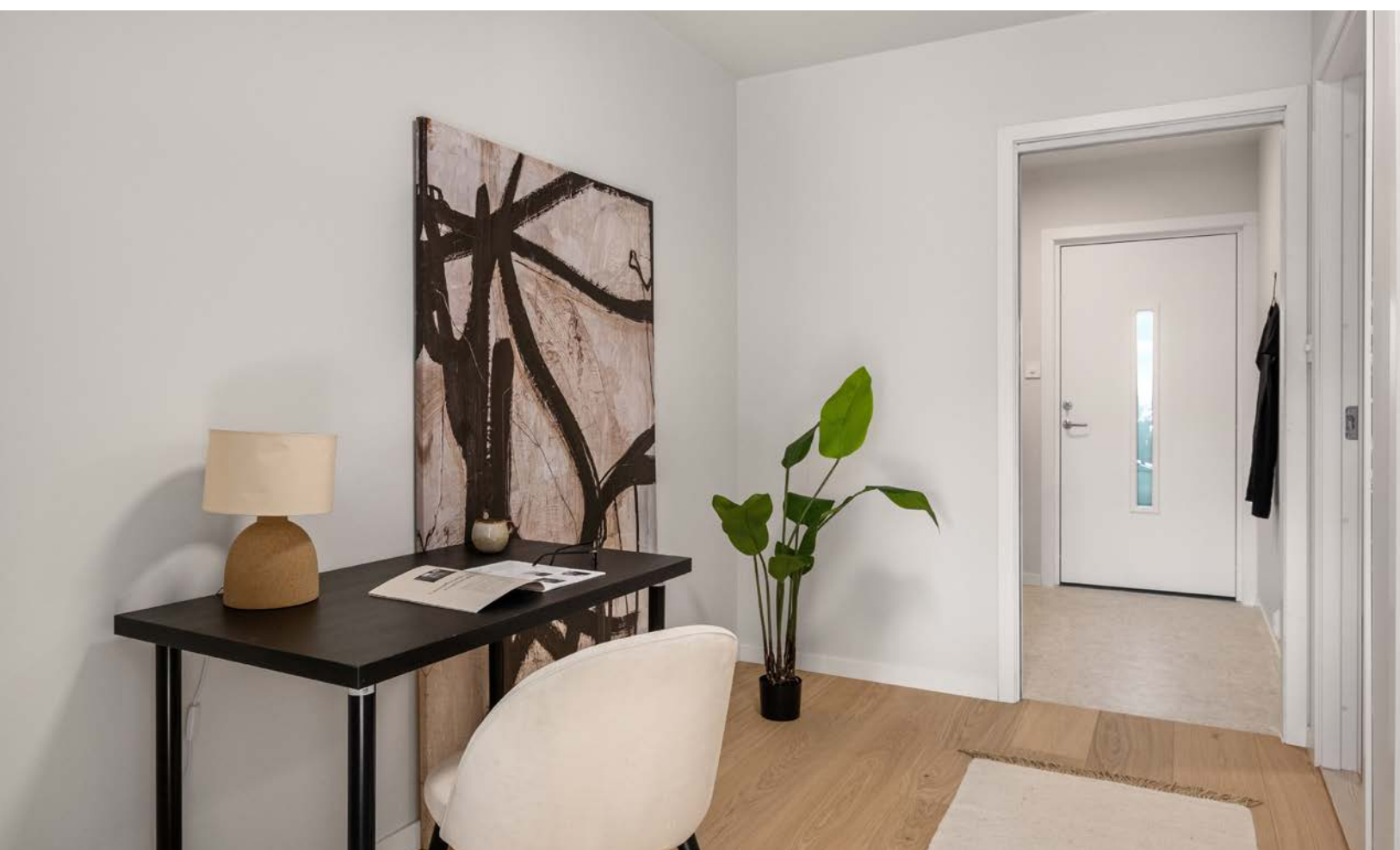












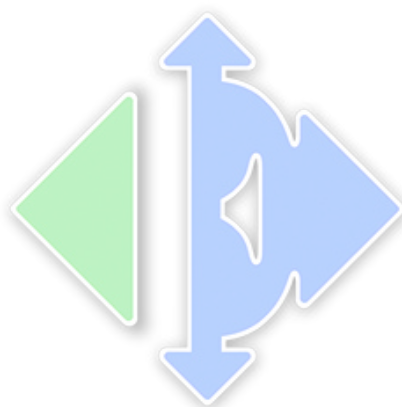






Vedlegg

Leilighet
Helgesens gate 4
5003 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 02/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 522
Hjemmelshaver:	Marcus August Brun og Marius Nielsen
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	77
Byggeår:	1988
Tomt:	4 493,3 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marcus August Brun og Marius Nielsen
Befaringsdato:	26.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, felles uteområdet og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon, taket er tekket med tekke med sutak, lekter og profilerte aluminiumsplater. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Anne Gunn Rosvold Nesfossen

Kontaktperson: Anne Gunn Rosvold Nesfossen

Beliggenhet:

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandviken i Bergen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som boligen. I nærheten har man umiddelbar nærhet til Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven.

Frayterdøren er det bare 5-10 minutters gange til Bryggen og Bergen sentrum med alt det har å by på. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker, blant annet Meyermarken. Det er flere treningssenter i nærheten, som Nr 1 Fitness.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 205 644

Navn/foretaksnavn: BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 21.05.1985

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

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

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

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré og badet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2024 med blant annet:

- Oppgradert badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Lagt nye gulver.
- Oppgradert vegg og himlingsflater.
- Montert nye innerdører og listverk.
- Oppført soverom i stuen.
- Lagt nytt gulv på balkongen.
- Varmtvannsberederen er fra 2023.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
8. Etasje	57	0	0	4	57	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	57	5	0	4	57	5
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(4,2m²), gang(6,7m²), bad(5,4m²), soverom(9,8m²), soverom(5,6m²), stue og kjøkken(23,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

02/10/2024



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod uten brukslitasje, overflatene er nylig ferdigstilt.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod uten brukslitasje, overflatene er nylig ferdigstilt.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet (utført ved tidligere salg). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, dusjdører i klart glass, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:**2. Kjøkken**

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Merknader:

3. Andre Rom

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

Overflatene ble oppgradert i 2024 og fremstod uten slitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
Vinduene er fra 2012 og 2001.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2004.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er observert slitasje under beslag på vinduer, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sistene.

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

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

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 112 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Rom omtalt som soverom(5,6m²) oppfyller ikke krav til størrelse for soverom når bygningen ble oppført.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Det er observert slitasje under beslag på vinduer, vedlikehold må påregnes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240359	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Nielsen	Marcus August Brun
Gateadresse	
Helgesens gate 4	
Poststed	Postnr
BERGEN	5003
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240359

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MN, MAB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny varmekabel, støp, våtromsplater, membran, rør i rør, fliser og elektrisk.
Arbeid utført av	Bergen bygg team AS, Elhjo AS og Byggkompani Bergen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny membran, sluk ikke byttet i vår Eiertid. Men er av plast.
-------------	--------------------------------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vannrør til rør i rør system. Lagt opp nytt avløp til vaskemaskin.
Arbeid utført av	Byggkompaniet Bergen AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Trukket alt elektrisk nytt i leilighet, samt alle sikringer er byttet.
Arbeid utført av	Elhjo AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret membran/sluk i bed i fellesområdet. Tak byttet/byttes - se innkalling til generalforsamling

Arbeid utført av

Vet ikke

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Se innkalling generalforsamling

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Usikker Hvor vidt dette vil påvirke felleskostnader, se innkalling til generalforsamling.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Nielsen	795a5b352ca43e2e27efbe5 a53c860063400d0b2	01.10.2024 19:38:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcus Brun	46c0c05370ca51b4433d05 9ca2c7a2b229bb2b44	01.10.2024 19:41:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240359

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

Nabolagsprofil

Helgesens gate 4 - Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Helgesens gate Linje 10, 86	1 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	16 min 1.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 1.4 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	7 min 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	19 min 1.3 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	14 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

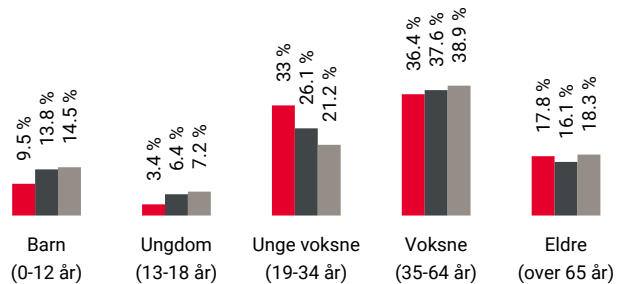
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stølen/Steinkjelleren	895	609
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-...) 85 barn	2 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	13 min 0.9 km



Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Øvregaten	3 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

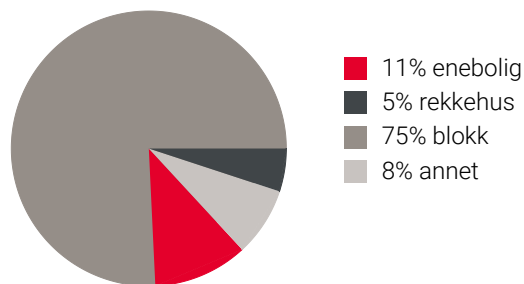
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Sverresborg 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km
-  Vikinghallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  MOVA Sandviken 0 min 
-  Norrønahallen 3 min 

Boligmasse





«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

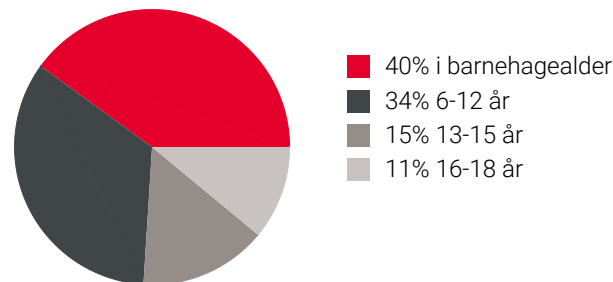
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 13 min 
-  Sandviken apotek 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



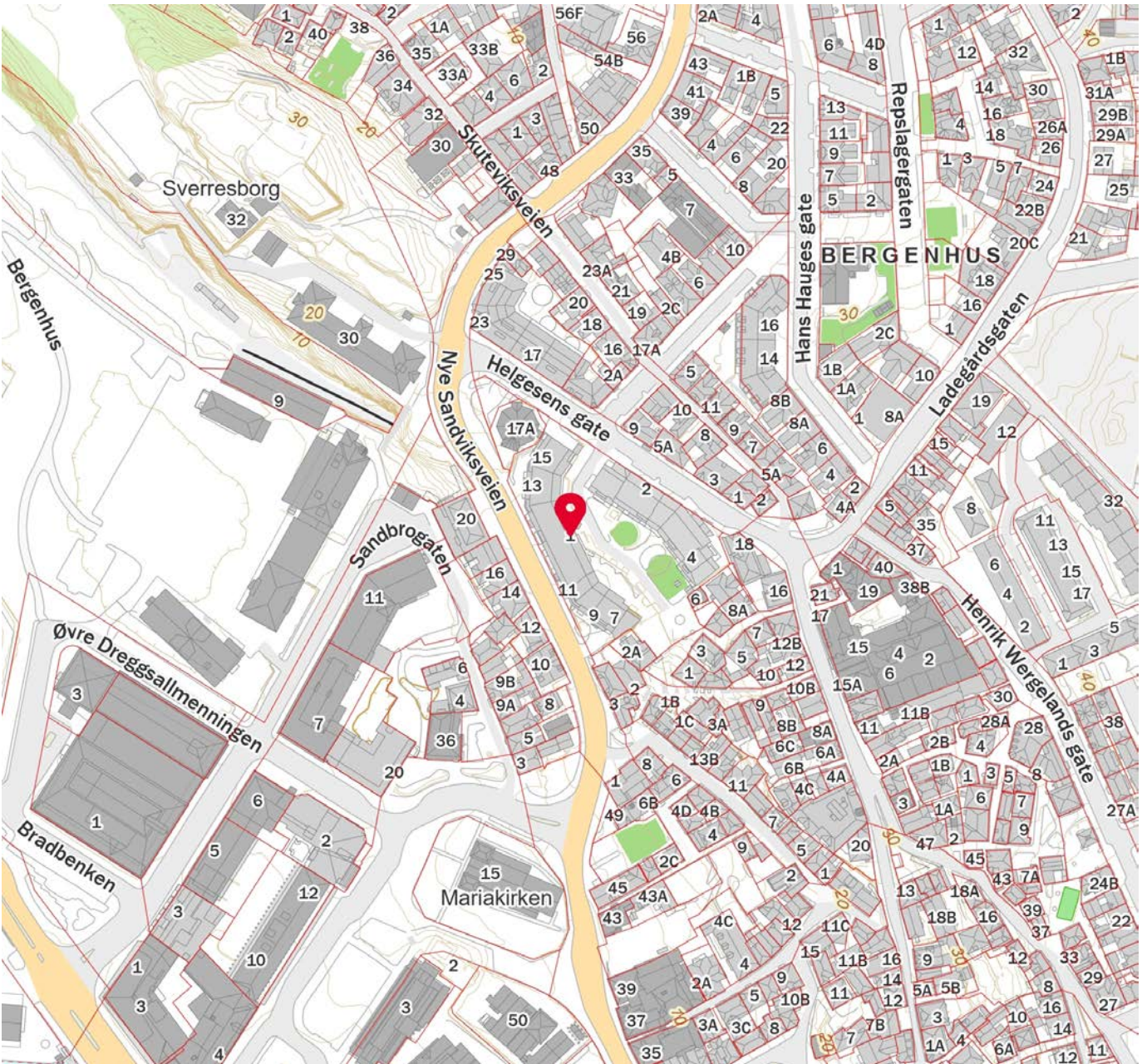
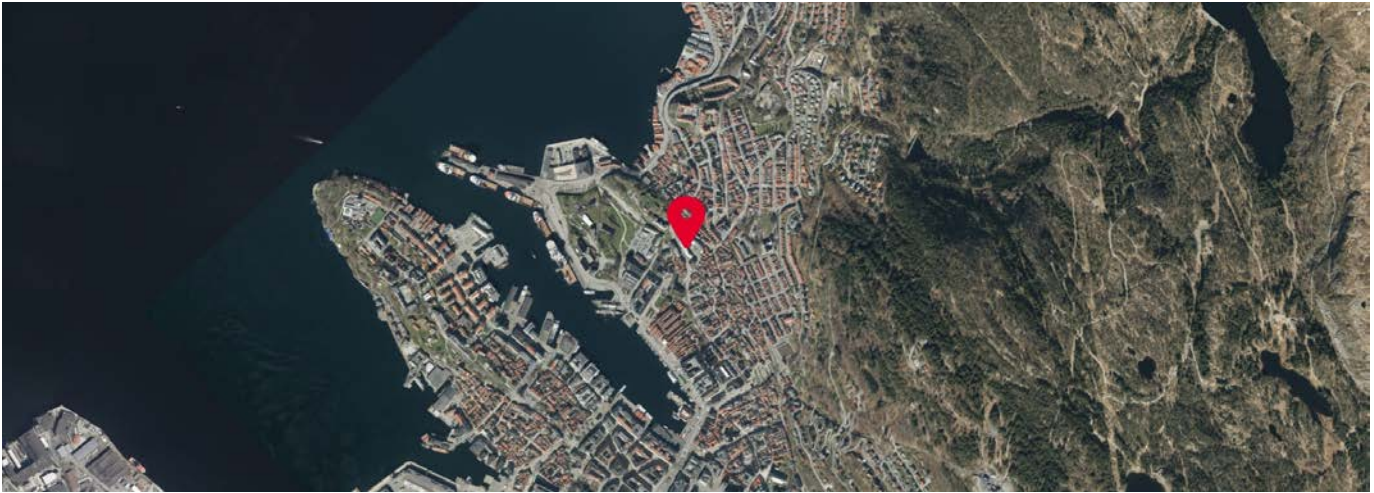
0%


57%

-  Stølen/Steinkjelleren
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Alminnelige husordensbestemmelser fastsatt av styret for borettslaget med hjemmel i vedtektene, vedtatt på Generalforsamlingen den 12.09.89. (Sist oppdatert på styremøte 30.november 2020.)

GENERELLE REGLER

1. Formålet med husordensreglene skal være å sikre beboerne trivsel. Bidra til å skaffe et godt bomiljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre. Beboere og brukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseiere er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden /leietakere og at de blir overholdt av disse.
2. Alle dører på garasjeplan (plan 4) og i bodkorridoren blokk 1, skal holdes låst hele døgnet. Dørene til bodkorridor blokk 2, plan 5, skal holdes låst utenfor den ordinære kontortid for kommunens tjenester. Port til friarealet skal i utgangspunktet være stengt. Ved av og pålessing tillates kun kortest mulig opphold. Kjøretøyer for håndverkere og andre yrkesgrupper som arbeider i leilighetene må akseptere parkering på den offentlige parkeringsplass på 1. plan. Alle beboere hør nøkler til 1. plan parkering. Alle beboere har ansvar for at dørene og garasjeportene er låst.
3. Det skal være nattero i boligene, fredag og lørdag, mellom kl 2400 og kl 0800, de øvrige dager mellom kl 2300 og kl 0700. Det må ikke bores eller bankes i blokkene på søn- og helligdager. Det bør heller ikke bores eller bankes hverdager etter kl 2000. Husk at slike lyder forplanter seg over hele blokken. Ved eventuelle fester skal de nærmeste naboer (leilighetene under, over og ved siden) varsles på forhånd. I alle slike forhold henstiller vi til beboerne om å vise hensyn og dempe utilbørlig støy.
4. Altankasser, blomsterpotter, eller andre løse gjenstander som anvendes på altan eller vindu, skal plasseres eller henges opp på innsiden.
5. Utskifting av navneskilt til postkassestativet og dørskilt må hver andelseier selv ta hånd om. Nye skilt kan bestilles på posten.no.
6. Blokkens leiligheter har felles ventilasjonsanlegg. Derfor er det forbudt å installere kjøkkenventilator med motor; den vil forstyrre balansen i anlegget. Det skal benyttes ventilator med åpning til spjeld eller ventilator med kullfilter. Utskifting ved feilmontering er for andelshavers regning. Ingen må tette igjen/tildekke der hvor luft kommer inn i leiligheten da dette påvirker de andre leilighetene i bygget.
7. Forsikringsskader (bygninger) (eks vannskader el) er dekket via sameiets forsikring. Henvendelser rettes til styret ved leder eller nestleder. Bruk helst e-post birkebeinergatenborettslag@gmail.com Det er også en postkasse utenfor styrerommet på 5. plan blokk 2.

BRUK OG RENHOLD AV FELLESROM OG UTEAREALER

1. Som rømningsvei ved brann eller ulykke skal trapper og passasjer holdes ryddige og åpne. Ansvar for dette ligger hos alle, men styret har et spesielt ansvar for at utstyr og inventar ikke står til hinder for fri ferdsel. Adkomst for brann og ambulanse må ikke hindres ved parkering utenfor kjøreporten inn til 5. plan, det offentlige friarealet.
2. Adkomstbalkonger, trapper, ganger, passasjer og heiser må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for. Fellesrom og adkomstveier må ikke brukes til hensetting av sykler, barnevogner eller annet. Sykler må settes i sykkelstativer eller sykkelbod på 4. plan eller i egen bod.
3. Den enkelte plikter å pakke alt søppel godt inn, og legge det i containere i bossrommene. Bruk egne containere for papir/papp og plast. Har man avfall som ikke er «vanlig restavfall» må man selv få levert dette til avfallsstasjoner, det skal ikke henses på borettslagets områder. Imidlertid leier laget inn containere to ganger i året (januar og august) hvor det er mulig å kaste større ting.
4. Misbruk av heisene må ikke forekomme. Lek og transport av sykler i heisene er forbudt.

REGLER FOR RENHOLD

1. Sameiet Birkebeiner senter, som består av de 3 eierne, Bergen kommune, Birkebeiner Eiendom og Borettslaget, har ansvar for renhold av bossrom og bossbeholdere, bodganger, samt heisene i begge blokkene. Sameiet Birkebeiner senter har også ansvar for tømning av bosskorer, samt renhold av fellesarealer, beplantning, parkeringsplasser og innkjørsel til parkering og friarealer. Sameiet har også ansvar for snømåking og strøing i området rundt blokkene.
2. Av hensyn til brannfaren er vi pålagt å se til at garasje plassene ikke brukes som lagerplass. Den enkelte bileier plikter å holde sin bilplass fri for søppel og annet avfall.
3. Friarealene mellom blokkene er både sameiets og Bymiljøetaten i Bergen kommune sitt ansvar. Det er inngått en avtale som beskriver kommunens ansvar.
4. Alle andelseierne, samt beboerne i kommunens leiligheter har ansvar for å hold rent på balkongene utenfor sin egen dør / leilighet.

DYREHOLD I BORETTSLAGET

Ev. hunder holdes i bånd. Det skal tas hensyn til naboer. Ved "lufting" av hund eller katt plikter eieren å sørge for at eventuelle etterlatenskaper blir fjernet. Det er ikke tillatt å legge ut mat for dyrene i lagets beplantninger og fellesareal, slik utlegging av mat kan føre til rotteplage.

GENERELLE BESTEMMELSER

I tillegg til disse husordensregler kommer de bestemmelser som styret sender ut i form av rundskriv.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

I BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

Dato: mandag 3.juni **kl:** 18:00

Sted: Eldresenter - blokk II, plan 5

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen 24.05.2024

Styret i Birkebeinergaten Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Deltager på generalforsamling, i Birkebeinergaten borettslag, 03.06.2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier.

Jeg møter med fullmakt fra andelseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Saker til behandling

- a) Behandling og godkjenning av rapport for 2023
- b) Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

3. Innstilling fra valgkomitéen

- a) Valg av styre
- b) Vedtak om styrehonorar
- c) Valg av valgkomité

STYRET I BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

Rapport for året 2023 FOR BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Birkebeinergaten borettslaget har som formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder daglig drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og økonomiforvaltning innenfor borettslagsloven.

Laget inngår i Sameiet Birkebeiner Senter og består av følgende tre parter:

<i>Birkebeinergaten borettslag</i>	<i>- 54,52 %</i>
<i>Birkebeiner Eiendom</i>	<i>- 27,31 %</i>
<i>Bergen Kommune</i>	<i>- 18,17 %</i>

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Anne Gunn Rosvold Nesfossen
Nestleder:	Tore Johannessen
Styremedlem:	Elisabeth Falbach
Styremedlem:	Vigdis Namtveit Kvalheim
Styremedlem:	Sverre Strømmen (ekstern representant)
Varamedlem:	Grethe L. Spjeld
Varamedlem:	Laila Gjerde

6 av styremedlemmene er andelseiere i laget.

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 ordinære styremøter.

Utenom møter er det kontakt via e-post/tlf for å håndtere saker som måtte oppstå.

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

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Anne Gunn Rosvold Nesfossen representerer borettslaget i Sameiet Birkebeiner Senter og er styreleder i sameiet.

Styret bruker BOB sine digitale løsninger for styremøter.

2.3 Saker som har vært behandlet

Skifte av tak

I 2023 har vi fått nytt tak, samtidig har takvinduer blitt oppgradert.

Skifte av vinduer

Gjennom årene har vinduer og altandører blitt skiftet etter behov. I 2023 har det blitt skiftet gjenstående eldre vinduer som krever stillas – for å utnytte stillaset i forbindelse med skifte av tak. Det er nå kun noen vinduer i svalganger som ikke er blitt skiftet.

Skifte av dører

I løpet av 2023 ble alle inngangsdører til leilighetene skiftet. Tilstanden på de gamle dørene krevde dette. De nye dørene har høyere isolasjonsverdi.

Skifte av låser og nøkkelsystem

Vi hadde et gammelt system, 35 år gammelt, og med mange nøkler på avveie. I 2023 ble alle nøkkelsylindere skiftet til nytt, Både inn til leiligheter og fellesdører. Det er nå et digitalt system der man kan sperre nøkler som er blitt mistet og ha oversikt over lagets og sameiets nøkler på data.

Oppgradering av heiser

I 2023 ble glassheisen oppgradert med nytt interiør. De 2 andre heisene blir oppgradert i 2024.

Lån

I forbindelse med skifte av tak ble det i 2023 tatt opp lån på kr. 8 000 000,-

Husleieøkning

Det ble gjort vedtak om og ble varslet om husleieøkning i 2022 som skulle gjelde 2023 og følge KPI, konsumprisindeks. Pga av feil hos BOB ble ikke denne gjennomført, feilen ble oppdaget sent i 2023. Dermed ble vedtak om husleie høsten 2023 høyere enn årets KPI.

Fasadevask

I 2023 ble det gjennomført delvis fasadevask. Planen var å gjøre dette samtidig som stillaset var oppe for å utnytte dette. Det viste seg å ikke være så enkelt. Dermed ble det vasket noe stykkevis og det gjenstår deler av fasaden som skal taes i 2024.

Ventilasjonsanlegg

Vi gjennomfører jevnlig vedlikehold av anlegget samt skifte av filter.

Vi minner igjen om at det IKKE er tillatt med ventilator med motor. Vi har et fellesanlegg som er balansert, noe som tilsier at den enkelte beboer ikke selv kan installere noe som endrer dette. Det er heller ikke tillatt å justere på spjeld da dette påvirker naboleilighetene.

Utearealet

Sameiet har inngått en midlertidig avtale med Bymiljøetaten om vedlikehold av utearealet i 2020.

I 2023 har utearealet vært preget av takarbeidet med stillas og diverse kjøretøy og containere.

Leiligheter eid av Bergen kommune

Bergen Kommune eier 37 av de 85 leilighetene i vårt borettslag. Dette skulle i hovedsak være for utleie til seniorer over 60 år. Kommunen har nå besluttet at de skal selge 10 av sine leiligheter etter hvert som beboere flytter ut.

BOB-portalen

Ved ny internettløsning hos vår forretningsfører, BOB, har vi nå en løsning der vi kan ha all kommunikasjon til og fra styret. Vi ønsker at alle beboere registrerer sin e-post eller buker BOB-appen slik at vi etter hvert kan bli «papirløse»

Her skal det også være mulig for den enkelte beboer å finne relevante dokumenter som angår deres andel i borettslaget.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Her følger en oversikt over arbeid styret mener skal gjøres eller har på vedlikeholdsplanen - og som må prioriteres i forhold til hva som haster rent teknisk, hva som haster estetisk og kostnader i forhold til budsjett.

Mye av dette er Sameiets ansvar og er også avhengig av beslutning i Sameiet

Ute:

- Fjerne gjerdene på plan 5 og få på plass nye
- Port og lås v/innkjøring
- Port Helgesensgate

Garasje:

- Porter

Annet arbeid som er prioritert er:

Svalganger og trapper:

Belegg er slitt og ødelagt, armering synlig.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 85 leiligheter, hvorav 47 i blokk I og 38 leiligheter i blokk II. Bergen Kommune eier 8 leiligheter i blokk I og 29 i blokk II (til sammen 37), resterende 48 er private eiere.

Lagets 85 leiligheter er fordelt på følgende måte:

2 roms: 54 stk	- blokk I	25	- blokk II	29
3 roms: 8 stk	- blokk I	8		
4 roms: 23 stk	- blokk I	14	-blokk II	9

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg gjennom fellesforsikring til Sameiet Birkebeiner Senter. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Ingen leiligheter har skiftet eiere i 2023.-

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

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

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr. 9 709 745,-.

- Andel felleskostnader har et negativt avvik på kr 201 396. Vedtatt økning i felleskostnader fra 01.01.2023 ble dessverre ikke effektuert.
- Leieinntekter El-bil var ikke budsjettert og beløper seg til kr 30 012.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt har et negativt avvik i forhold til budsjett på kr 132 086.
- Verktøy, inventar og driftsmateriell har et negativt avvik på kr 647 339. Nytt låssystem.
- Vedlikeholdskostnadene er kr 1 844 450 under budsjett. Størst avvik på takprosjektet.
- Renteinntektene på innestående i DnB beløper seg til kr 164 712. I Kontosystemet for borettslag med BOB BBL som forretningsfører er samlet innskuddsrente i dag på 4,25% p.a

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Det blir ikke belastet eiendomsskatt for leiligheter som er eiet av Bergen kommune.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 1 810 340,-

Borettslaget har per 31.12.2023 disponible midler på 3 388 948,-

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har ikke vært fellesdugnad i 2023

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

8. Likestilling

Borettslaget har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 5 kvinner og 2 menn (inkludert varamedlemmer). Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

Borettslaget har kildesortering for papir/papp og plast i lagets egne bossrom. Avfallsstasjon for glass/metall er innen kort avstand (ved Sverresborg).

Borettslaget har tradisjon for at det to ganger i året er container tilgjengelig slik at det er mulig å kvitte seg med større avfall.

Underskrifter:

Bergen 20.05.2024

Anne Gunn R. Nesfossen
-leder-

Tore Johannessen
-nestleder-

Elisabeth Falbach
-styremedlem-

Vigdis N. Kvalheim
-styremedlem-

Sverre Strømmen
-styremedlem-

**Birkebeinergaten Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Birkebeinergaten Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 205 892	5 166 748	5 375 360	5 684 490
Andre inntekter	3	3 652	3 652	3 650	3 650
Sum inntekter		5 209 544	5 170 400	5 379 010	5 688 140
Driftskostnader					
Dugnad		0	15 800	20 000	20 000
Styrehonorar	4, 5	190 000	190 000	190 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	4	26 790	29 018	29 610	38 070
Avskrivninger	6	6 875	13 024	6 900	6 900
Felles strøm og varme		211 633	226 494	213 000	197 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 075 086	968 763	943 000	955 000
Andre driftskostnader	7	2 306 280	1 569 940	2 384 120	1 899 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 147 339	11 742	2 500 000	1 000 000
Vedlikehold	9	7 795 550	1 073 281	9 640 000	1 660 000
Forretningsførsel		182 509	158 420	168 800	176 300
Revisjonshonorar		17 638	17 513	17 600	18 740
Andre konsulenthonorarer		0	27 550	50 000	50 000
Kontingent		25 500	25 500	25 500	25 500
Sum driftskostnader		14 985 200	4 327 045	16 188 530	6 297 210
Driftsresultat		-9 775 656	843 355	-10 809 520	-609 070
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		164 712	51 696	0	0
Andre renteinntekter		154	181	0	0
Sum finansinntekter		164 866	51 877	0	0
Rentekostnader lån		98 956	0	270 000	396 000
Andre rentekostnader		0	276	0	0
Sum finanskostnader		98 956	276	270 000	396 000
Resultat av finansposter		65 910	51 601	-270 000	-396 000
Resultat		-9 709 745	894 956	-11 079 520	-1 005 070
Til/fra annen EK		-9 709 745	894 956	0	0
Sum disponeringer		-9 709 745	894 956	0	0

Resultatrapport 2023 for Birkebeinergaten Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Birkebeinergaten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	49 422 500	49 422 500
Tomt	10, 11	1 789 600	1 789 600
Andre driftsmidler	6	23 490	30 365
Sum varige driftsmidler		51 235 589	51 242 464
Sum anleggsmidler		51 235 589	51 242 464
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		396 304	0
Forskuddsbetalte kostnader		130 904	168 013
Andre fordringer		17 124	146 827
Sum fordringer		544 332	314 840
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		5 806 943	5 302 164
Skattetrekk		0	72 080
Sum bankinnsk. og kontanter		5 806 943	5 374 244
Sum omløpsmidler		6 351 275	5 689 084
SUM EIENDELER		57 586 864	56 931 549

Balanserapport 2023 for Birkebeinergaten Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Birkebeinergaten Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 500	8 500	
Sum innskutt egenkapital	8 500	8 500	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	23 919 607	33 629 352	
Sum opptjent egenkapital	23 919 607	33 629 352	
SUM EGENKAPITAL	23 928 107	33 637 852	
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	7 892 530	0
Borettsinnskudd	11	22 766 400	22 766 400
Depositum		37 500	37 500
Sum langsiktig gjeld		30 696 430	22 803 900
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	22 299
Leverandørgjeld		2 206 541	109 523
Skyldige off. myndigheter		26 790	125 660
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		190 000	190 000
Påløpne renter		2 387	0
Annen kortsiktig gjeld		536 609	42 314
Sum kortsiktig gjeld		2 962 327	489 796
SUM GJELD		33 658 757	23 293 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 586 864	56 931 549

Bergen,
Styret for Birkebeinergaten Borettslag

Anne Gunn Rosvold Nesfossen
Styrets leder

Vigdis Namtvedt Kvalheim
Styremedlem

Tore Geir Johannessen
Nestleder

Sverre Strømmen
Styremedlem

Elisabeth Alexandra Falbach
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Birkebeinergaten Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	5 035 404	5 035 404	5 236 800	5 539 470
3810 Utleie lokaler	135 996	126 504	133 600	140 540
3812 Sykkelparkering	4 000	4 000	4 000	4 000
3825 Leieinntekter El-bil	30 012	0	0	0
3830 Altaner	480	840	960	480
Sum felleskostnader	5 205 892	5 166 748	5 375 360	5 684 490

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	3 650	3 650
Sum andre inntekter	3 652	3 652	3 650	3 650

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	190 000	190 000	190 000	250 000
Sum styrehonorar	190 000	190 000	190 000	250 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Avfuktere	Ladestasjon EL-BIL	Sykel- parkering	Elbil- ladere
Anskaffelseskost pr.01.01	68 276	16 563	68 750	46 115
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 276	16 563	68 750	46 115
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	6 875	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	68 276	16 563	45 260	46 115
Bokført verdi pr.31.12	0	0	23 489	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0

Birkebeinergaten Borettslag

Org.nr. 950205644

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	11 533	21 650	12 000	12 000
5903 Gaver til beboere	970	0	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	140	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	10 045	20 124	21 000	21 000
6374 Ventilasjon	4 126	832	50 000	10 000
6375 TV/Bredbånd	509 537	457 148	501 120	549 200
6376 Vaktmestertjenester	131 220	123 912	132 000	132 000
6377 Vakthold	154 759	130 024	142 000	142 000
6394 Andel kostnader sameie	1 459 690	783 108	1 500 000	1 000 000
6395 Andre leiekostnader	23 776	22 720	25 000	25 000
6800 Kontorkostnader	0	1 003	1 000	1 000
6860 Kursutgifter	0	7 200	0	7 500
6940 Porto	83	330	0	0
7779 Andre gebyr	540	1 750	0	0
Sum driftskostnader	2 306 280	1 569 940	2 384 120	1 899 700

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503 Annet driftsmateriell	0	60	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 143 664	11 439	2 500 000	1 000 000
6510 Verktøy og redskap	0	243	0	0
6540 Inventar	3 675	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	3 147 339	11 742	2 500 000	1 000 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	600 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	13 885	0	0	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	11 750	0	30 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 873	23 781	30 000	30 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	27 250	30 000	30 000
6616 Vedlikehold tak	6 503 747	1 022 250	8 000 000	1 000 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	1 263 295	0	950 000	500 000
Sum vedlikehold	7 795 550	1 073 281	9 640 000	1 660 000

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

Noter

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomter Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	49 422 499	1 789 600
Anskaffelseskost pr.31.12	49 422 499	1 789 600
Bokført verdi pr.31.12	49 422 499	1 789 600
Anskaffelsesår	1987	1987

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	30 658 930	22 766 400
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	51 212 100	51 212 100

Note 12 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023

8 000 000

Nedbetalt i år

107 470

Lånesaldo 31.12

7 892 530

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2048

Sum langsiktig gjeld

7 892 530

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

6 993 812

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34118538198	5	107 110	535 550
	6	101 675	610 050
	2	101 317	202 634
	5	100 879	504 395
	5	100 461	502 305
	3	92 260	276 780
	5	91 842	459 210
	12	90 608	1 087 296
	36	89 792	3 232 512
	6	80 297	481 782

Birkebeinergaten Borettslag

Org.nr. 950205644

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	5 199 288	4 291 308
Periodens resultat	-9 709 745	894 956
Årets avskrivninger	6 875	13 024
Opptak lån	8 000 000	0
Avdrag lån	-107 470	0
Endring i disponible midler	-1 810 340	907 980
Disponible midler 31.12.	3 388 948	5 199 288

12-0132 Årsregn...

Name Date
Rosvold, Anne Gunn Lervåg 2024-05-23

Identification

 Rosvold, Anne Gunn
Lervåg

Name Date
Falbach, Elisabeth A 2024-05-23

Identification

 Falbach, Elisabeth A

Name Date
Kvalheim, Vigdis Namtvedt 2024-05-23

Identification

 Kvalheim, Vigdis Namtvedt

Name Date
Strømmen, Sverre Waldemar 2024-05-23

Identification

 Strømmen, Sverre
Waldemar

Name Date
Johannessen, Tore Geir 2024-05-23

Identification

 Johannessen, Tore Geir



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 Birkebeinergaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: BXEEM-PMPGO-LQPJ8-WS051-6WALE-GMJ5M



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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-05-24 05:46:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BXEEM-PMPGO-LOPJ8-WS051-6WALE-GMJ5M

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2024

Valgkomiteens 2 representanter ble valgt på generalforsamlingen 05.06.2023. I tillegg oppnevner styret en representant. Valgkomiteen har hatt løpende kommunikasjon og ser det som et fortrinn at kontinuitet beholdes i styret.

Styrets sammensetning i inneværende periode:

Styreleder	Anne Gunn Rosvold Nesfossen	på valg
Styremedlem	Tore Johannessen	på valg
Styremedlem	Elisabeth Alexandra Falbach	ikke på valg
Styremedlem	Vigdis Namtvedt Kvalheim	ikke på valg
Styremedlem	Sverre Strømmen (ekstern repr.)	ikke på valg
Varamedlem	Grethe L. Spjeld	på valg
Varamedlem	Laila Gjerde	på valg

Valgkomiteens forslag:

Styreleder	Anne Gunn Rosvold Nesfossen	for 2 år
Styremedlem	Tore Johannessen	for 2 år
Varamedlem	Grethe L. Spjeld	for 1 år
Varamedlem	Pål Ellingsen	for 1 år

Godtgjørelse til styret:

Valgkomiteen foreslår kr.190.000 samme som i fjord. I tillegg foreslås et ekstra honorar til styreleder som også er representant i styret for sameiet på kr.50.000. Det har vært mye ekstra arbeid og koordinering inneværende periode.

Innstilling fra valgkomiteen er enstemmig og har bestått av følgende medlemmer:

Medlem	Grethe Helene Aasebø
Medlem	Rolf Gjøvåg
Styremedlem	Elisabeth Alexandra Falbach

Medlemmer til valgkomiteen:

Årets 2 medlemmer har sagt seg villig til å fortsette ett år til. Styret oppnevner en representant.

Rapport for året **2023 FOR SAMEIET BIRKEBEINER SENTER SAMEIE**

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Birkebeiner Senter

Sameiet Birkebeiner Senter og består av følgende tre parter:

<i>Birkebeinergaten borettslag</i>	<i>- 54,52 %</i>
<i>Birkebeiner Eiendom</i>	<i>- 27,31 %</i>
<i>Bergen Kommune</i>	<i>- 15,42 %</i>
<i>Bergen Kommune</i>	<i>- 2,75 %</i>

Sameiet har som formål å forvalte bygningsmassen, fellesinstallasjoner og fellesareal på vegne av de tre partene, og har ansvaret for at bygningsmassen og eiendommen er i forsvarlig stand.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Anne G. R. Nesfossen	- fra Birkebeinergaten borettslag
Styremedlem:	Ivar Gjærum	- fra Birkebeiner Eiendom
Styremedlem:	Øystein Fykse	- fra Bergen Kommune

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte i sameiet har styret avholdt 2 ordinære styremøter

Styret holder løpende kontakt via mail og telefon.

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

2.3 Saker som har vært behandlet

Skifte av tak har vært største saken i 2023

I 2023 har det vært skiftet låssystem på alle fellesdører

Alle 3 heisene er blitt besluttet oppgradert i løpet av høsten 2023, noe arbeid gjenstår i 2024.

Etter bekymringsmeldinger om synlig og rusten armering ulike steder i betongen ble det gjort en vurdering av AS Betongindustri. Alle skader er pga korrosjon på armeringsjern, og ganske grunne. De har ingen praktisk betydning med tanke på bæring i konstruksjoner, men bør rehabiliteres innen 2 år.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Gjenstår noe arbeid på heiser som gjennomføres i 2024.

Det planlegges rehabilitering av betong i svalganger og i garasje.

Det er behov for utbedring av gjerdet på plan 5 og ny port for å hindre innkjøring. Dette er oppgaver som også kommunen skal være med og finansiere.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i selskapet If.

Det er 3 heiser i sameiet. Det er service på fire ganger i året på alle heisene, denne utføres av ThyssenKrupp. I tillegg er det lovpålagt kontroll annet hvert år av Norsk Heiskontroll.

Det er 3 ventilasjonsanlegg i sameiet. Ett i Helgesensgate 4, ett knyttet til boligene i Birkebeinergaten 1 og ett knyttet til næringsdelen i blokk I. Alle tre er kontrollert i løpet av året. Borettslagets to ventilasjonsanlegg er oppgradert med nye aggregat i desember 2018.

Sprinkelanlegget i garasjeanlegget kontrolleres årlig av Anders O Grevstad.

Brannslukkere/brannslanger kontrolleres årlig av Teknisk Industrivern.

Autronica kontrollerer brannvarsling på bygget

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2023 gjort opp med sum driftskostnader på kr 2 691 023 mot budsjettet 2 751 500.

Kostnadene til drift fordeles på de tre sameiepartene i henhold til eierandeler.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

8. Likestilling

Sameiet har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø.

Underskrifter:

Bergen 24.05.2024

Anne G. Rosvold Nesfossen

Ivar Gjærum

Øystein Fykse

**Sameiet Birkebeiner Senter
2023**

Resultatregnskap 2023

Sameiet Birkebeiner Senter

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	0	15 000	0	0
Andre inntekter	3	2 677 347	1 436 185	2 751 500	1 836 500
Sum inntekter		2 677 347	1 451 185	2 751 500	1 836 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	37 575	112 000	112 000
Styrehonorar	4, 5	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	4	7 755	13 053	23 300	23 300
Felles strøm og varme		44 472	34 678	36 000	43 000
Andre driftskostnader	6	735 770	706 673	949 500	922 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	41 770	13 872	45 000	57 000
Vedlikehold	8	1 426 456	257 998	1 166 900	228 100
Forretningsførsel		39 571	35 502	37 800	39 600
Andre konsulentonorarer		31 250	17 681	10 000	10 000
Forsikring		308 979	281 884	316 000	346 000
Sum driftskostnader		2 691 023	1 453 915	2 751 500	1 836 500
Driftsresultat		-13 676	-2 730	0	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		13 744	3 634	0	0
Andre renteinntekter		0	62	0	0
Sum finansinntekter		13 744	3 695	0	0
Andre rentekostnader		70	964	0	0
Sum finanskostnader		70	964	0	0
Resultat av finansposter		13 674	2 731	0	0
Resultat		-2	1	0	0
Til/fra annen EK		-2	1	0	0
Sum disponeringer		-2	1	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Birkebeiner Senter

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Birkebeiner Senter
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	422 554	0
Forskuddsbetalte kostnader	374 113	339 324
Andre fordringer	418 680	0
Sum fordringer	1 215 347	339 324
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	22 234	412 561
Sum bankinnsk. og kontanter	22 234	412 561
Sum omløpsmidler	1 237 581	751 885
SUM EIENDELER	1 237 581	751 885

Balanserapport 2023 for Sameiet Birkebeiner Senter

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Birkebeiner Senter
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-2	1
Sum opptjent egenkapital	-2	1
SUM EGENKAPITAL	-2	1
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	750 537	422 884
Skyldige off. myndigheter	7 755	8 344
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	55 000	59 175
Annen kortsiktig gjeld	424 290	261 481
Sum kortsiktig gjeld	1 237 582	751 884
SUM GJELD	1 237 582	751 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 237 581	751 885

Bergen,
Styret for Sameiet Birkebeiner Senter

Anne Gunn Rosvold Nesfossen
Styrets leder

Ivar Gjærum
Styremedlem

Øystein Fykse
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Birkebeiner Senter

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3825 Leieinntekter El-bil	0	15 000	0	0
Sum felleskostnader	0	15 000	0	0

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	2 677 347	1 436 185	2 751 500	1 836 500
Sum andre inntekter	2 677 347	1 436 185	2 751 500	1 836 500

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	55 000	55 000	55 000	55 000
Sum styrehonorar	55 000	55 000	55 000	55 000

Noter

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5920 Yrkesskadeforsikring	385	371	500	500
6325 Renovasjon	1 488	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	31 774	15 248	30 000	30 000
6336 HMS	24 375	24 375	26 000	25 000
6360 Renhold og matteleie	120 640	117 812	120 000	119 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	6 810	0	0	5 000
6370 Garasjer	0	3 213	8 000	8 000
6372 Heis	42 657	59 955	100 000	100 000
6374 Ventilasjon/sprinkleranlegg	66 173	65 242	75 000	75 000
6376 Vaktmestertjenester	308 592	316 945	450 000	400 000
6377 Vakthold	127 289	103 513	110 000	130 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	30 000	30 000
6632 Kostnader forsikringsskader	5 588	0	0	0
Sum driftskostnader	735 770	706 673	949 500	922 500

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502 Brannvernustyr	37 911	6 732	30 000	40 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 109	7 140	15 000	15 000
6553 Abonnement og lisenser	1 750	0	0	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	41 770	13 872	45 000	57 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	173 108	142 825	100 000	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	0	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	20 387	5 104	10 000	20 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	22 823	5 420	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	819	0	806 900	0
6606 Vedlikehold heis	733 965	35 130	200 000	118 100
6608 Vedlikehold garasjer	3 510	31 250	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon/sprinkleranlegg	30 335	0	0	30 000
6614 Vedlikehold maling	3 000	8 037	30 000	30 000
6615 Vedlikehold låssystemer	418 680	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	7 744	0	0	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	12 086	0	0	0
6634 Vedl.hold brann-	0	30 231	0	0
Sum vedlikehold	1 426 456	257 998	1 166 900	228 100

Sameiet Birkebeiner Senter

Org.nr. 998141591

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1	0
Periodens resultat	-2	1
Endring i disponible midler	-2	1
Disponible midler 31.12.	-2	1

12-0184 Årsregn...

Name
Rosvold, Anne Gunn Lervåg

Date
2024-05-22

Identification

 Rosvold, Anne Gunn
Lervåg

Name
Gjærum, Ivar

Date
2024-05-22

Identification

 Gjærum, Ivar

Name
Fykse, Øystein

Date
2024-05-23

Identification

 Fykse, Øystein



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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Birkebeinergaten B/L

Sted: Birkebeinergaten B/L

Dato: 03.06.2024

Møtet ble åpnet av: Styreleder Anne G. R. Nesfossen

Til stede fra styret: Anne G. R. Nesfossen

Tore Johannessen

Sverre Strømmen

Elisabeth Falbach

Grethe Lill Spjeld

Vigdis Namtvedt Kvalheim

Til stede fra BOB: ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 22

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 23

Side 1 av 4

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Sverre Strømmen

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Anne G. R. Rosvold

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Jan Reksten
Marit Bjørge

Vedtak: Godkjent

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjent

Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Rapport fra styret ble tatt til orientering

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Årsregnskap ble godkjent

3. Valg av styre

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

Valgkomitéens innstilling ble fremlagt.

Forslaget ble godkjent.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Rolle	Navn	Bygg/leil	Periode
Leder	Anne Gunn Rosvold	1 / 7	2 år
Styremedlem	Vigdis Namtvedt Kvalheim	2 / 82	Ikke på valg
Styremedlem	Elisabeth Alexandra Falbach	1 / 42	Ikke på valg
Styremedlem	Sverre Strømmen	BOB repr	Ikke på valg
Styremedlem	Tore Johannessen	1 / 43	2 år
Varamedlem	Pål Ellingsen	2 / 70	1 år
Varamedlem	Grete Lill Spjeld	1 / 3	1 år

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Valgkomitéen foreslår 190.000 til fordeling + 50 000,- ekstra til styreleder for ekstra mye arbeid i 2023.

Vedtak: Godkjent

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Bergen 16.06.2023

Protokoll ORDIN...

Name Date
Reksten, Jan 2024-06-21

Identification

 Reksten, Jan

Name Date
Strømmen, Sverre Waldemar 2024-06-20

Identification

 Strømmen, Sverre
Waldemar

Name Date
Rosvold, Anne Gunn Lervåg 2024-06-20

Identification

 Rosvold, Anne Gunn
Lervåg

Name Date
Bjørge, Marit 2024-06-20

Identification

 Bjørge, Marit



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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/522/0/0
Utlistet 14. mai 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261213247	Grunneiendom	0	Ja	4 493,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	97,9 %
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	2,1 %
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	199814331	< 0,1 % (4400,1 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2012 - Gate med fortau	2,1 %
16040000	399 - Annet trafikkområde	< 0,1 % (0,7 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	190 - Andre sikringssoner	2,1 %
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	2,1 %
65800000	570 - Bevaring kulturmiljø	2,1 %
16040000	190 - Andre sikringssoner	< 0,1 % (0,9 m ²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16040000	660 - Bevaringsområder	< 0,1 % (0,9 m ²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	8,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2028 - Annen banegrund, tekn. anl.	7,0 %
65800000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,9 %
65800000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	8,2 %
65800000	190 - Andre sikringssoner	8,2 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2 - Vilkår, bruk	9,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
16040001	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1569, SANDBROGATEN 11, DREGGSALLMENNINGEN 20	200711453	05.01.2009
5380101	31	BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A	190710748	22.10.1987
5380003	31	BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5	190710747	10.11.1987
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortetningszone	BY1	59,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	40,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	8,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannmitte	10,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	14,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	43,2 %
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	35,3 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	21,5 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)
15750000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,1 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	200907154
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	190001197
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10120000	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	3	-
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
5200100	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1745	139318560-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	07.04.2022	202121389

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 14. mai 2024

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0

Adresse: Helgesens gate 4 m.fl.

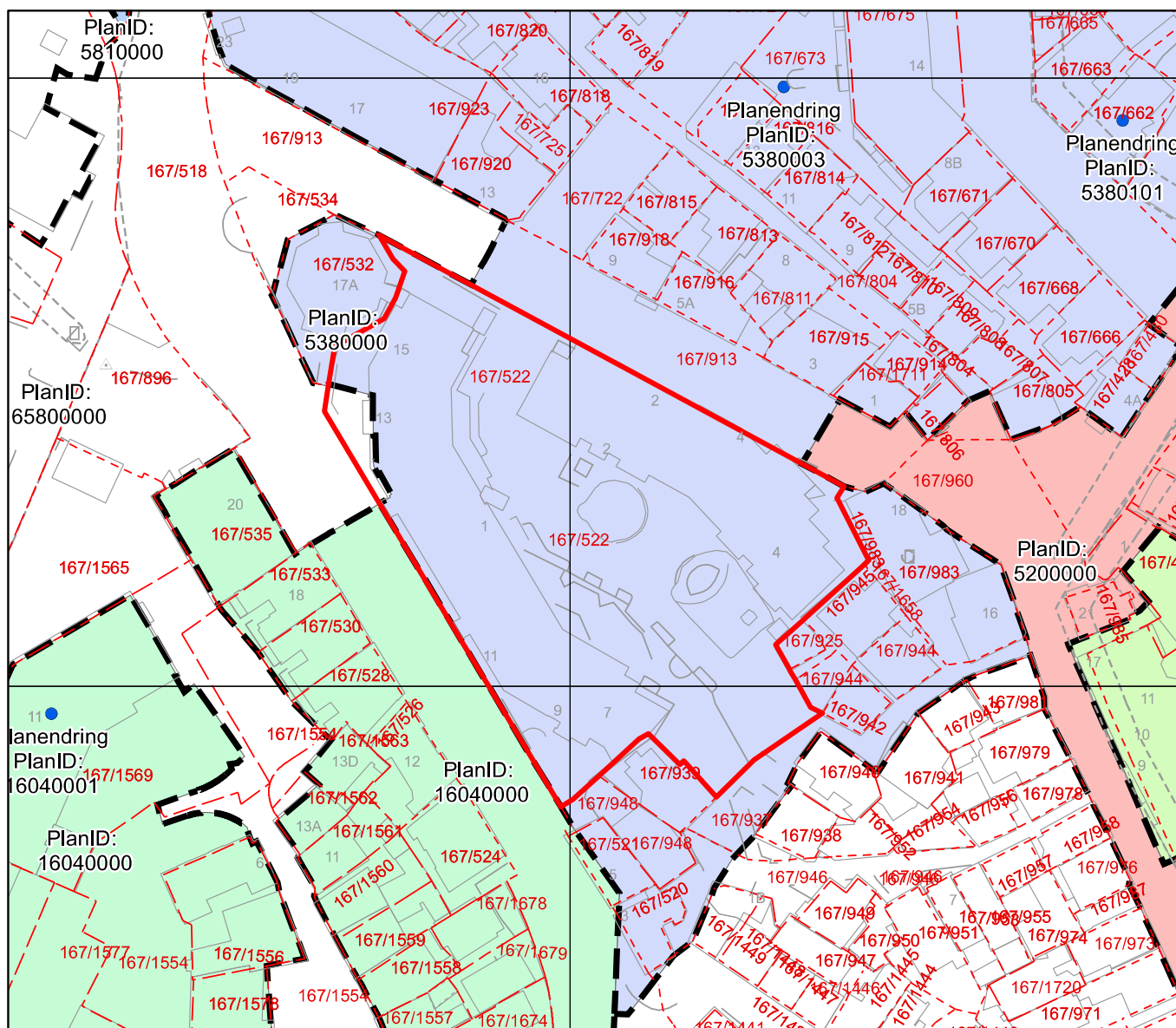


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16040000, 5200000, 5380000, 65800000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

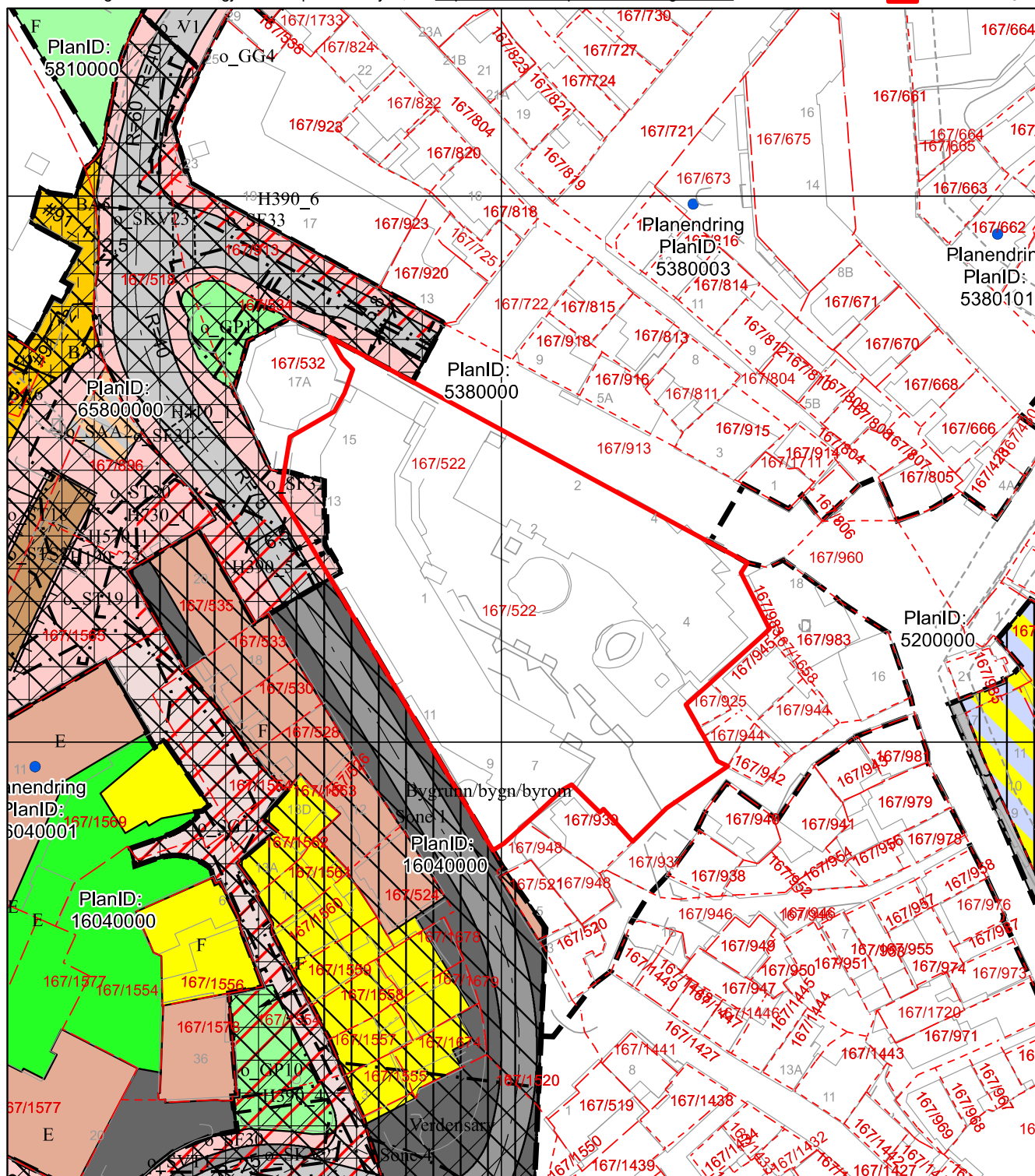
Dato: 14.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0

Adresse: Helgesens gate 4 m.fl.

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- 1241 - Stenging av avkjørsel
- ↔ 1242 - Avkjørsel
- ∩ 1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

- ∧ / 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ∧ / 1221 - Regulert senterlinje
- ∧ / 1222 - Frisiktlinje
- ∧ / 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- ∧ / 1228 - Regulert støttemur
- ∧ / 1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

- ∧ / Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- ∧ / Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

- ∧ / Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- || 660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

- ∧ / Angitthensynsone
- ∧ / Båndleggingsone
- ∧ / Faresone
- ∧ / Infrastruktursone
- ∧ / Sikringsone

Plangrense

- ∧ / Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ∧ / Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmenntilrettelagt formål
- Annet byggeområde
- Kjørevei
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Park
- Annet friområde
- Bolig / Forretning

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1001 - Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3050 - Park

Forsvaret (Pbl 12-5 nr. 4)

- 4001 - Forsvaret



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0

Adresse: Helgesens gate 4 m.fl.

N

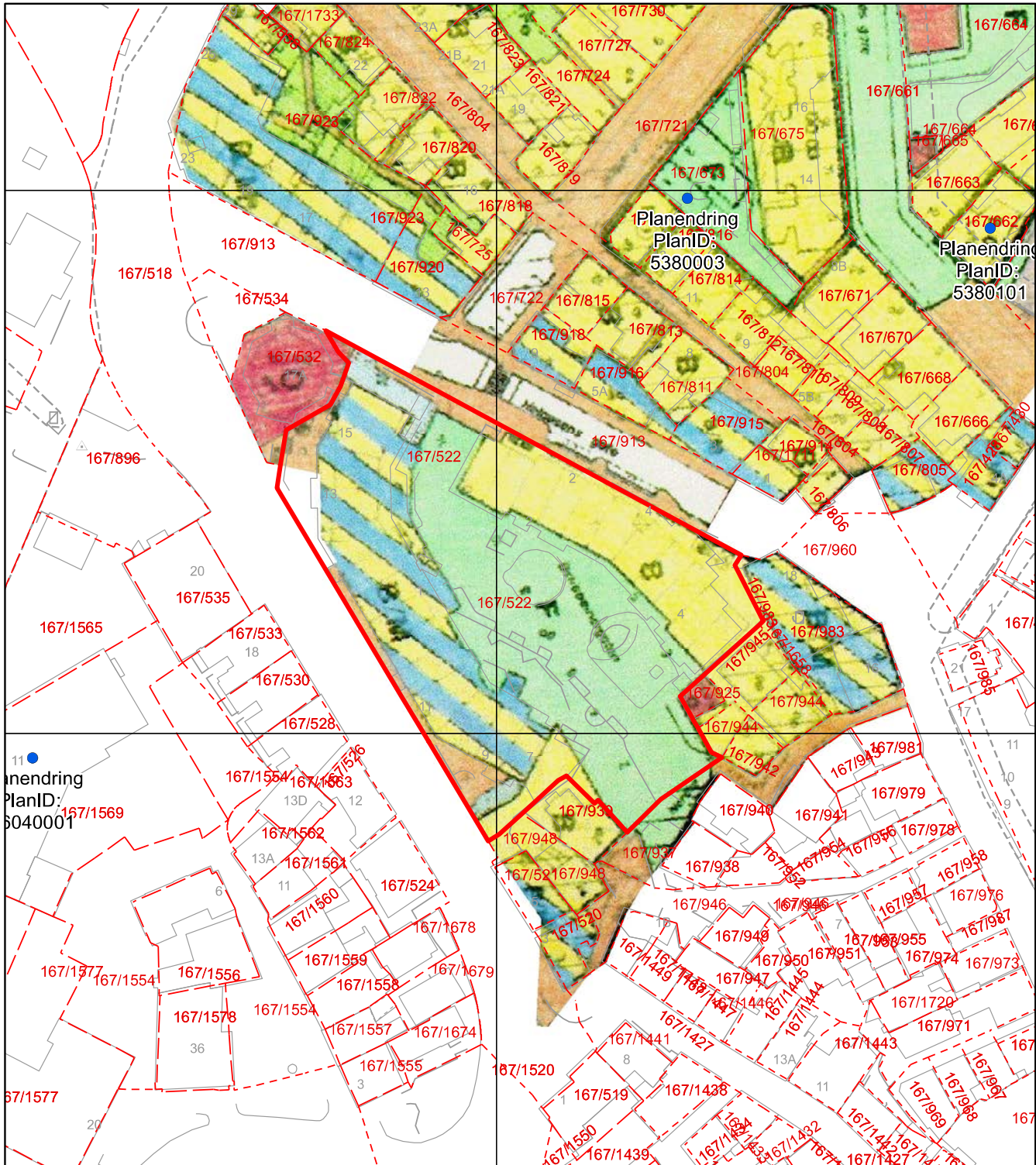


BERGEN KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER

-  boliger
-  forretnings, kontor
-  industri
-  offentlig bygning
-  almenntilleg formål
-  bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER

-  kjørevei / parkering
-  gangvei / fortau

FRIOMRÅDER

-  park / leksplass




FAREOMRÅDER

-  stup

SPECIALOMRÅDER

-  bevaringsområde









FELLESOMRÅDER

-  felles lekeområde
-  felles gjennomgang / rømningsvei
-  felles avkjørsel / parkering

FORNYELSEOMRÅDER

1538 01 00 endringsnr.

STREKSYMBOLER M.V

-  planens begrensning
-  grense for reg. formål
-  byggegrense
-  ny bygning
-  bygn som foreslås revet
-  stasjon
-  største tillatte gesimshøyde
-  parkering i underetasje

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGN RÅD	BYSTYRET
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27 10 1986
1538 01 05	Mans Haugesgt 22 m m	12 08 1986	
1538 00 03	Bagtergaten 1-5 m m	10 11 1987	
1538 01 01	Mans Haugesgt la	22 10 1987*	
1538 01 02	Reislagergaten 1-5	24 11 1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m m	06 11 1987**	
1538 01 04	Del av Skufviksv 23 m m	10 06 1988**	
1538 01 06	Krysset Nye Sandviksv/ Helgesensgt	09 06 1988**	

** Fullmaktsvedtak

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAR, SBE, HANDELING, F.L.G., BYGGMISSLØYER

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING



Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.05.2024

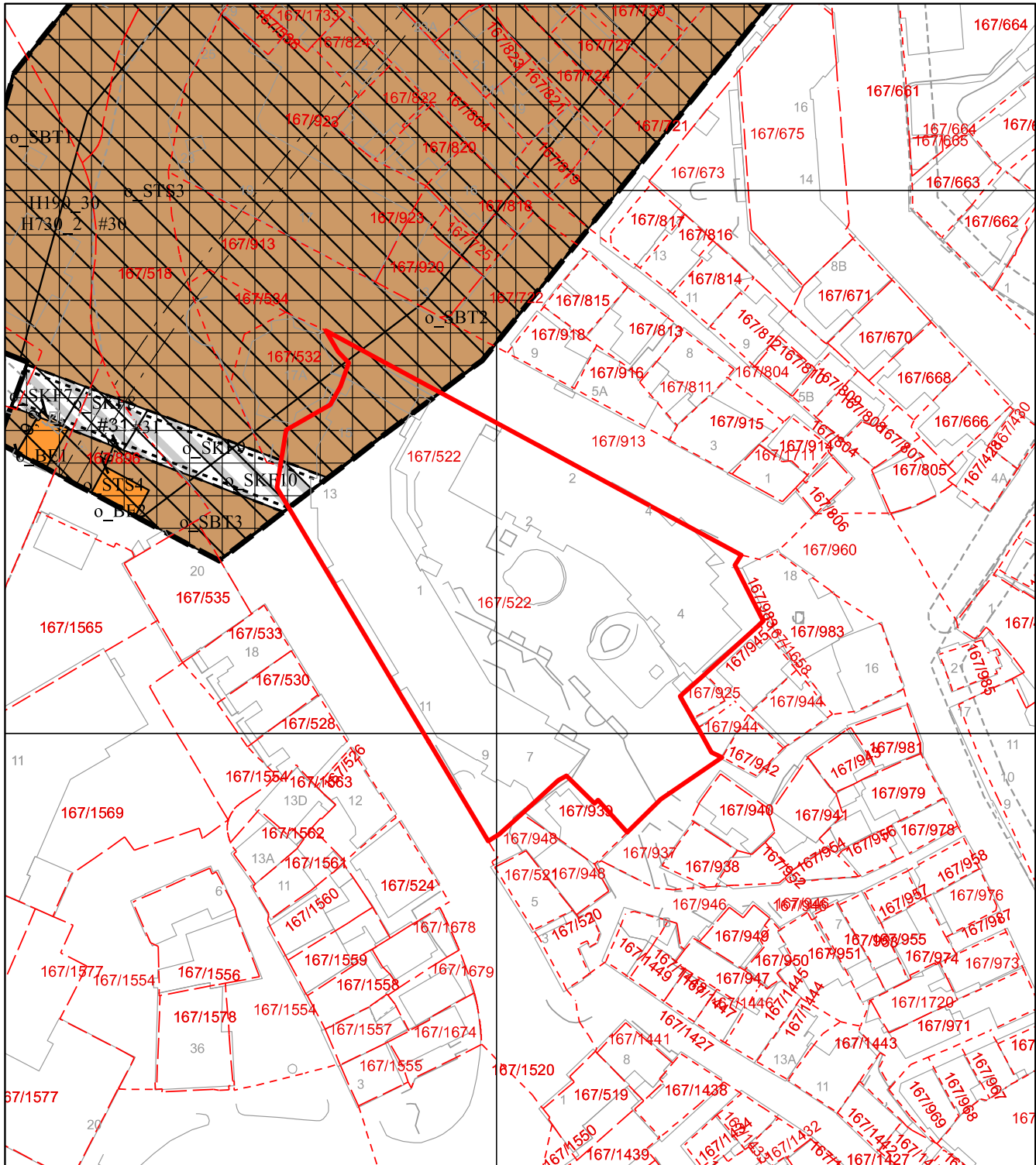
Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0

Adresse: Helgesens gate 4 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

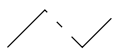


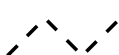

Eiendomsmerking



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


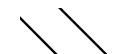

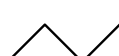
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler


Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype





-  BåndleggingSone
-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1510 - Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
-  2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.05.2024

Arealplan-ID: 65270000

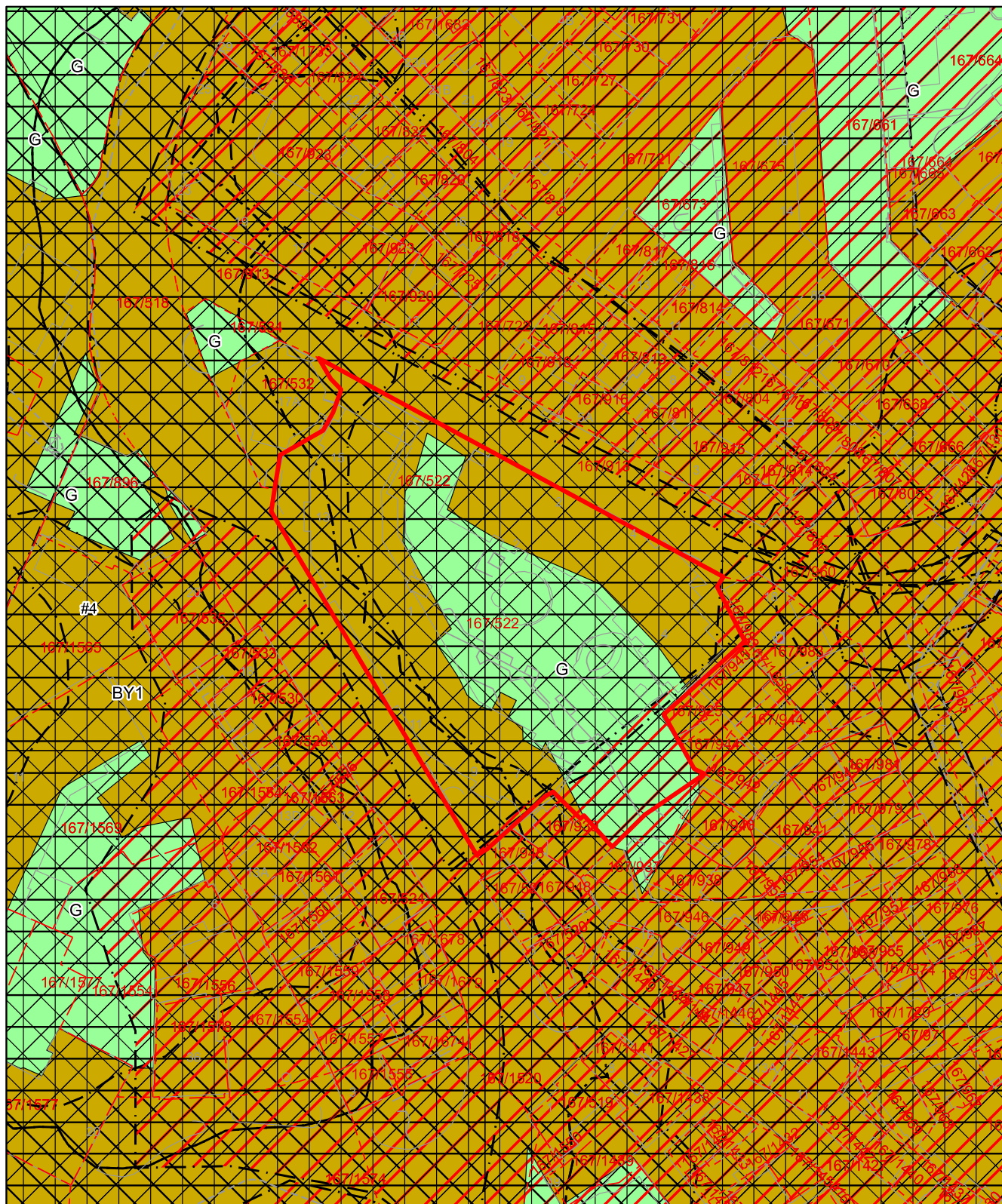
Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0

Adresse: Helgesens gate 4 m.fl.












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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingszone	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.05.2024

Arealplan-ID: 15750000

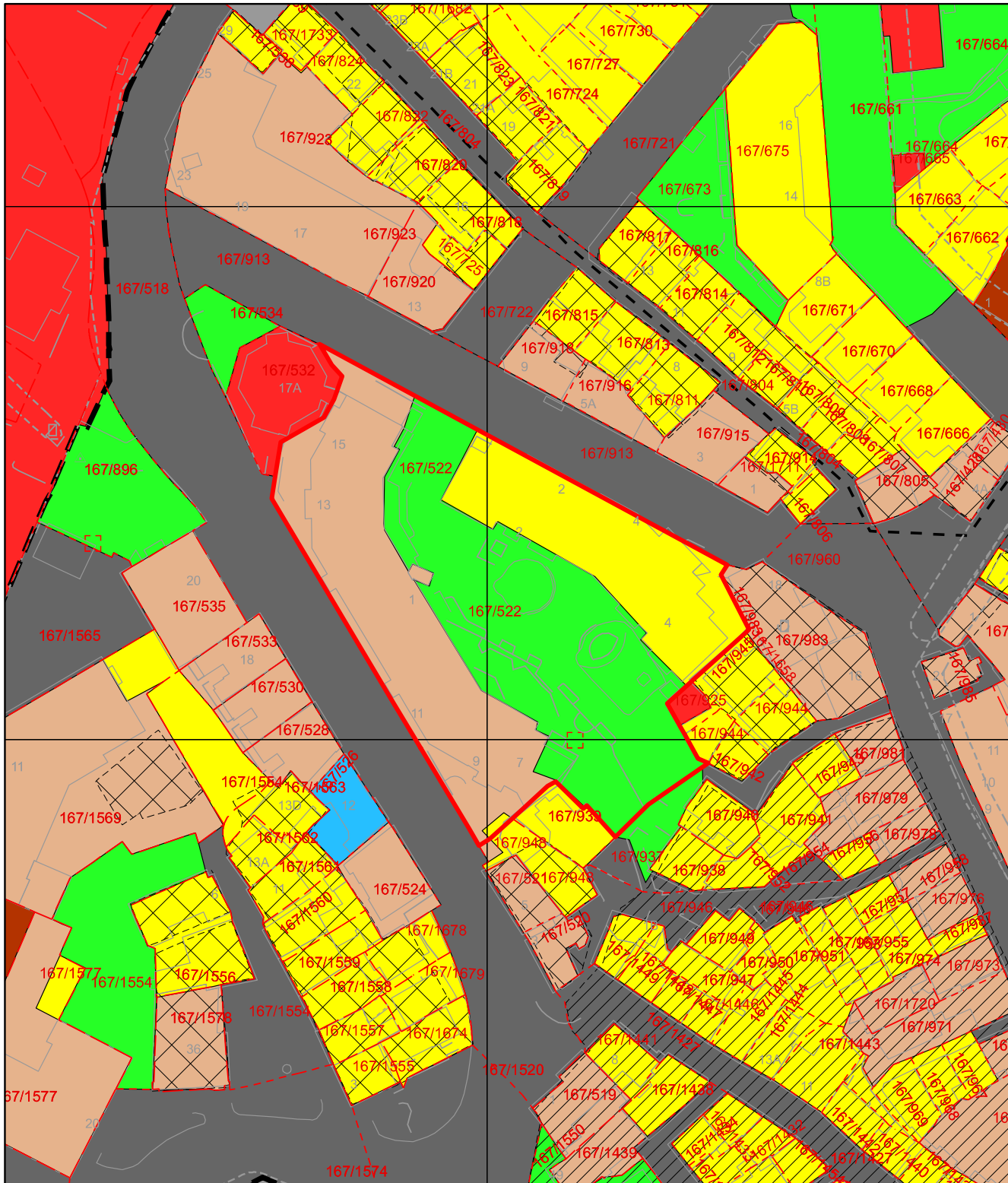
Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0

Adresse: Helgesens gate 4 m.fl.



















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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Kommunedelplangrense		Boligområde (N)
	Hovedturveg, nåværende		Erverv (N)
	Grense for restriksjonsområde		Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense		Bygninger, allmennyttig (N)
	Unntatt rettsvirkning		Friområde (N)
	Andre restriksjoner		Annet byggeområde (N)
			Vegareal (N)
			Fotgjengerstrøk (N)
			Gang- og sykkelareal (N)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Helgesens gate 4
5003 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fabian Haukedal

Telefon: 906 35 728
E-post: fabian.haukedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre