



aktiv.

Bredalsmarken 3, 5006 BERGEN

Pen 4-roms på Dokken med flott utsikt og balkong. Sentral beliggenhet nær sjø, buss, butikk og Bergen sentrum



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 547 726,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 4 247 057,-
Felleskostn.: Kr 7 290,-
Selger: Anne Davanger Fjeld

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 64/72 kvm
Tomtstr.: 2223.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 258
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1503250171

Pen 4-roms på Dokken med flott utsikt og balkong. Sentral beliggenhet nær sjø

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anders Paulsen har gleden av å presentere Bredalsmarken 3!

En pen leilighet med arealeffektiv planløsning med flott utsikt mot sjø og fjell. Her bor du sentralt med kort avstand til sentrum, skoler og kollektivtransport.

Følgende kvaliteter kan nevnes:

- Romslig leilighet med 3 soverom
- Store vindusflater og lyse overflater
- Nytt bad i 2022
- Ingen TG3
- Privat balkong på ca 6 kvm med flott utsikt
- Svært godt med bodplass, 2 boder i kjeller og 1 på loft
- Gangavstand til Bergen sentrum, Nordnes, Damsgårdssundet, flotte rekreasjonsområder og flere treningssentre
- Få min til busstopp med hyppige avganger til/ fra sentrum

Velkommen til visning - Husk påmelding!



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

WILHELMSEN | BOLIGFOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	72
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² 2 boder.

4. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue/kjøkken.

5. etasje

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/ pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2223.1 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt - Mesteparten av tomten dekkes av byggemassen.
Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene.

Festekontrakt datert

23.01.1950.

Beliggenhet

Velkommen til Bredalsmarken 3!

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Bergen, med gangavstand til både sentrum, sjøen og byens viktigste servicetilbud. Herfra har du utsikt mot innseilingen til Bergen og Laksevåg, og nærområdet preges av et maritimt miljø. Beliggenheten passer spesielt godt for studenter – Universitetet i Bergen, Juridisk fakultet og BI ligger kun noen minutters gange unna, mens både NHH og Høgskulen på Vestlandet er enkelt tilgjengelige med buss. Flere barne- og ungdomsskoler, som Bergen Private Gymnas og St. Paul skole, er også i nærheten. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo effektivt og sentralt med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Området domineres av klassiske bygårder og leiligheter, og har et mangfoldig bomiljø som rommer både studenter, unge i etableringsfasen og voksne som ønsker en urban livsstil. Her bor du trygt og oversiktlig, med kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport, utdanningsinstitusjoner og Bergen sentrum. Kiwi og en søndagsåpen Bunnpris ligger bare noen minutter unna, og en ny Rema 1000 åpner i løpet av høsten. På under 15 minutter er du på Torgallmenningen, der du finner et pulserende byliv med kafeer, butikker og kulturtilbud. Like i nærheten går det over 30 busslinjer, og flybussen stopper bare noen minutters gange unna. Med bil når du Flesland på under 20 minutter.

Kulturinteresserte vil sette pris på nærheten til Den Nationale Scene, Bergen Kino, kunstutstillinger og USF Verftet. Verftet omtales som en av byens største scenehus og konsertarenaer, med Bergens fineste uteservering. På Nordneshalvøya ligger også Akvariet i Bergen, Fiskeridirektoratet, Havforskningsinstituttet og Tollboden fra 1761 i barokkstil.

Er du glad i en aktiv livsstil, er det mange muligheter – både innendørs og utendørs. Treningssenteret Mova Nøstet ligger kun et steinkast unna, i sentrum venter et bredt utvalg treningssentre som Trene Sammen City, Barry's Bergen og SATS i Lars Hilles gate. Like ved Akvariet finner du både Nordneshallen og Nordnesbanen. For deg som liker deg best i frisk luft, er det kort vei til grønne parker som Fredriksberg, Nordnesparken og bademuligheter på Nordnes sjøbad. Skulle man være sulten på mer,

er det få min til Fjellveien, Fløyen og Store Lungegårdsvann for både joggeturer og rolige spaserturer. Løvestakken, Damsgårdsfjellet og Ulriken, gir deg rask tilgang til fjellterreng, naturopplevelser og flotte utsikter.

Alt i alt er dette en bolig som legger til rette for en enkel, aktiv og fleksibel hverdag – perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til studier, fritidstilbud, kollektivtransport og daglige gjøremål.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- St Paul skole (1-10 kl.)
- Møhlenpris skole (1-7 kl.)
- Nordnes skole (1-7 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Gimle Oppvekstun (8-10 kl.)
- Bergen Private Gymnas
- Metis privatistiskole

Barnehager i nærheten:

- Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år)
- Rosetårnet barnehage (0-5 år)
- Møhlenpris Oppvekstun barnehage (1-5 år)

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er et godt kollektivtilbud i området. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 4 minutters gange unna, og betjenes av over 30 linjer, som gir rask forbindelse til blant annet Danmarks plass, sentrum og Laksevåg. Flybussen stopper også på Gyldenpris, med ca. 20–25 minutters reisetid til Flesland.

Fra Byparken har du også tilgang til Bybanen, herfra er det hyppige avganger mot søndre bydel. Ved et enkelt bytte kan banen tas videre til Fyllingsdalen.

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

- Grunnmur:

Grunnmur oppført i betong.

- Etasjeskiller:

Etasjeskille i betong.

- Yttervegger:

Pusset og malt yttervegg av mur.

- Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon takket med asfaltpapp ol.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av at det manglert hpndtak på stuevindu og karmen er værslitte.

- Kjøkken

Tilstandsgrad 2 er satt pga skuffefront er løs og en del bruks/skader på overflater (TG2)

Registrert noe svelling i sideplate til kjøleskap ned mot benkeplate (TG2)

- Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 er satt da det er registrert at trykkventilen på berederen til avløp ikke montert eller lekkasjesikret med avrenning til avløp.

- Ventilasjon

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. (TG2)

Kanaler er tilsmusset med støv. (TG2)

Ingen forhold har fått TG3.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.05.2025 av Sindre Berentsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2016.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Nei.

Til informasjon:

Eier har selv ikke bodd i eiendommen i nyere tid, da leiligheten har vært utleid en del år.

Innhold

Leiligheten går over ett plan i byggets 4. etasje og inneholder:

Entre: 5,7 m², Soverom: 9,8 m², Soverom: 8,3 m², Soverom: 6,9 m², Bad: 3,5 m², Stue/kjøkken: 24,8 m².

Leiligheten disponerer også to boder i byggets kjelleretasje på hhv. 2,3 m² og 2,7 m², samt en loftsbod på 2,6 m².

Standard

Velkommen til din nye leilighet i sjarmerende Bredalsmarken! Dette er en innholdsrik og flott leilighet med arealeffektiv planløsning og store vindusflater.

Innvendige overflater:

- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegg: Malte slette overflater og fliser.
- Himlinger: Slette himlinger.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon/Aktivt avtrekk på soverommene og i stue.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
- Rør i rør system.
- Avløpsrør av plast.
- Stoppekran i fordelerskap på bad.
- Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

For mer informasjon vedr. leilighetens standard henvises det til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer:

- Nytt bad og rørfornyning i 2023.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002 og 2010.

Det er også blitt gjort diverse rehabiliteringsarbeid på bygget de siste årene. Dette gjelder blant annet renovering av fasaden, installasjon av balansert ventilasjon og oppgradering av fjernvarmeanlegg. Ta kontakt med megler for mer informasjon vedrørende dette.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har KOMPLETT-avtale med Telenor. Modem, dekoder og evt. ruter lånes ut av Telenor. Her har beboere tilgang på Tv-og strømmetjenesten T-We. Prisen inngår husleien. For mer informasjon se: <https://www.telenor.no/privat/internett/borettslag/eksisterende-kunde/>

Parkering

Det er 10 parkeringsplasser i hagen i Bredalsmarken. Disse fordeles til søkende beboere og plassene fordeles av ansiennitet, dvs. hvor lenge en har vært andelseier. Parkeringsplassene er reservert hele døgnet, men det er muligheter for beboere å bruke plassen forran huset til dekkskift o.l.

Søknad kan sendes til styret på epsot;welhavensgate1-13@mittbob.no. Avgiften er på 530,- per måned og faktureres tilsvarende soneparkering i området,. Styret vil selv plassere deg på ventelisten i henhold til dato for overtakelse av andel.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003257153

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, felleskostnader og innboforsikring etc.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med:

- Varmekabler på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Info strømforbruk

Dagens eier har ikke oversikt over eksakt strømforbruk.

Dette går eksempelvis til; lys, kjøleskap, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel etc.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at strømforbruket vil variere basert på antall mennesker som bebor boligen og på bruken av boligen og dens fasiliteter.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 093 823

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 375 293

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er beregnet med skatteetaten sin formuesberegningsskalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på Kr 7 290,- pr. måned og inkluderer:

- Gangvask (kr 72)
- Kabel-tv og internett (Kr 418,00)
- Dugnad (Kr 15,00)
- A-konto varmtvann (400,00)
- Festeavgift
- Felleskostnader (6 385,00, deler går til festeavgift)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 290

Andel Fellesgjeld

Kr 547 726

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 13 925

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Welhavensg 1-13 Borettslag

Organisasjonsnummer

953009250

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Borettslaget Welhavensgt 1 - 13.

Laget har egen hjemmeside: www.bredalsmarken.no.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1636 66 36343

Lånebeskrivelse: DnB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 547 725,95

Total saldo lån: 36 172 583,41

Innfrielsesdato: 30.06.2049

Fellesgjeld pr. 30.06.2025: 547 725,95

Total fellesgjeld for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 pr. 30.06.2025: 36 172 583,41

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

Til informasjon:

Lager har etter vedtak på generalforsamling den 31.05.2022 satt i gang rehabilitering av borettslaget. Dette innebærer å skifte ut vann- og avløpsrør i tillegg til rehabilitering av alle bad. I tillegg til dette vil de fjerne alle varmtvannstanker fra leilighetene og få felles oppvarming av varmtvann i kjeller.

Prosjektet hadde et budsjett på 37,2 mill. og vil bli finansiert ved låneopptak, dette vil påvirke fellesgjelden og felleskostnadene.

Forventet gjennomsnittlig fellesgjeld ved ferdigstilling pr. andel, ca. kr 526.000.

Prosjektet nærmer seg nå ferdigstillelse.

Borettslaget økte felleskostnadene i forbindelse med prosjektet med 25% i 2024, og

budsjetterte med en økning på ca 20% fra 2025 ifølge styret.

Pr i dag jobber styret med å unngå ytterligere økninger av felleskostnadene. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

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

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 258 i Bergen kommune. Andelsnr. 17 i Welhavensg 1-13 Borettslag med orgnr. 953009250

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/258:

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,444

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,444

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.11.1958 - Dokumentnr: 10204 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

26.09.1949 - Dokumentnr: 8282 - Opprettelse av matrikkelenheten

UTSKILT FRA NORDRE MØHLENPRISVEI 8 - UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636209 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:258

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "rehabilitering av røranlegg og bad i alle boenheter i borettslag", datert 29.01.2024.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "ventilasjonsanlegg", datert 28.10.2016.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "nye balkonger", datert 22.09.1998.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "vindusendringer" datert 03.06.1977.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "petroleumsbrenner", datert 27.12.1967.

Det foreligger "innflytningstillatelse for Welhavensgt. 1-13", datert 25. 01.1957

Det finnes hverken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke er dokumentert at boligen lovlig kan tas i bruk.

Boligen ble bygget før 1998, og det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke utsteder ferdigattest for byggesaker fra før dette tidspunktet som ikke er avsluttet. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for videre bruk av boligen og eventuelle krav eller pålegg fra myndighetene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at privateledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET

PlanID: 7490004

Dekningsgrad: 99,9%

- BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN

PlanID: 15290200

Dekningsgrad: < 0,1 % (2,3m²)

Reguleringsformål:

- Boliger 99,1 %
- Gang-/sykkelvei 0,7 %
- Industri 0,1 %
- Gangvei 0,1 %

Begrensninger i reguleringsplan:

- Frisiktsone < 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:

- BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG
HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET

PlanID: 71350000

Dekningsgrad: 100%

- BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR

PlanID: 71460000

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål (byfortettingssone) 100%

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Historisk sentrum 100,0 %
- Luftkvalitet - rød sone 100,0 %
- Vei støy - Rød sone 100,0 %

Kommunedelplan:

- BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 15780000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplanen:

- Boligområder 100,0 %
- Fotgjengerstrøk < 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Dekningsgrad: 100%

- KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL
BERGEN VEST

PlanID: 6409000

Dekningsgrad: 38%

Planer i nærheten av eiendommen:

Det foreligger 7 planer i nærheten av eiendommen. Disse består av eldre reguleringsplaner, detaljreguleringer og en kommunedelplan.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom med gnr./bnr. 164/1: Bygning godkjent for riving/brenning, datert 09.04.2014.

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

547 726 (Andel av fellesgjeld)

4 237 726 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 247 057 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 254 957 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 257 757 (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 9 331

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 000 -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 165,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, opplysninger forretningsfører, tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistås av

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

01.08.2025









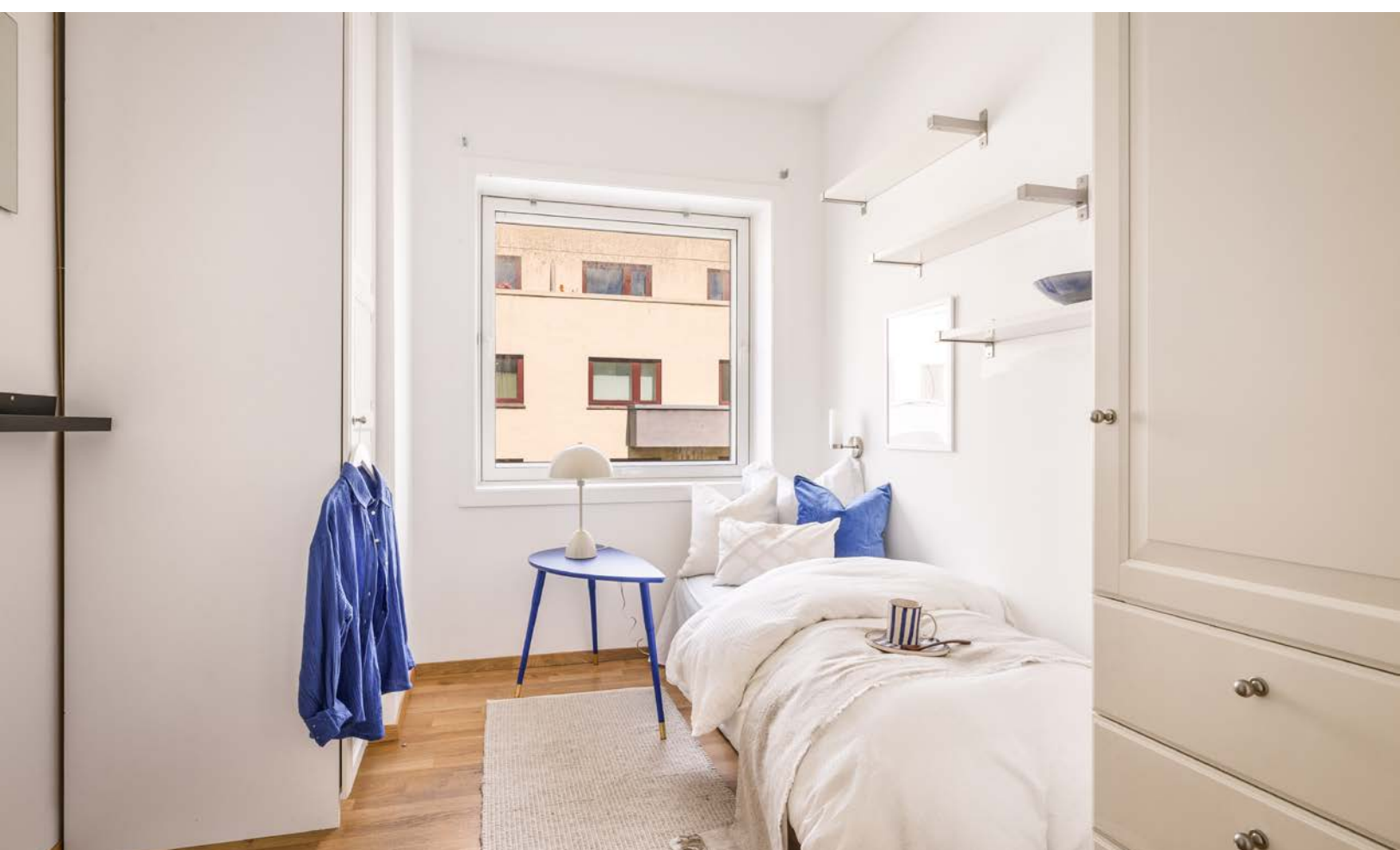










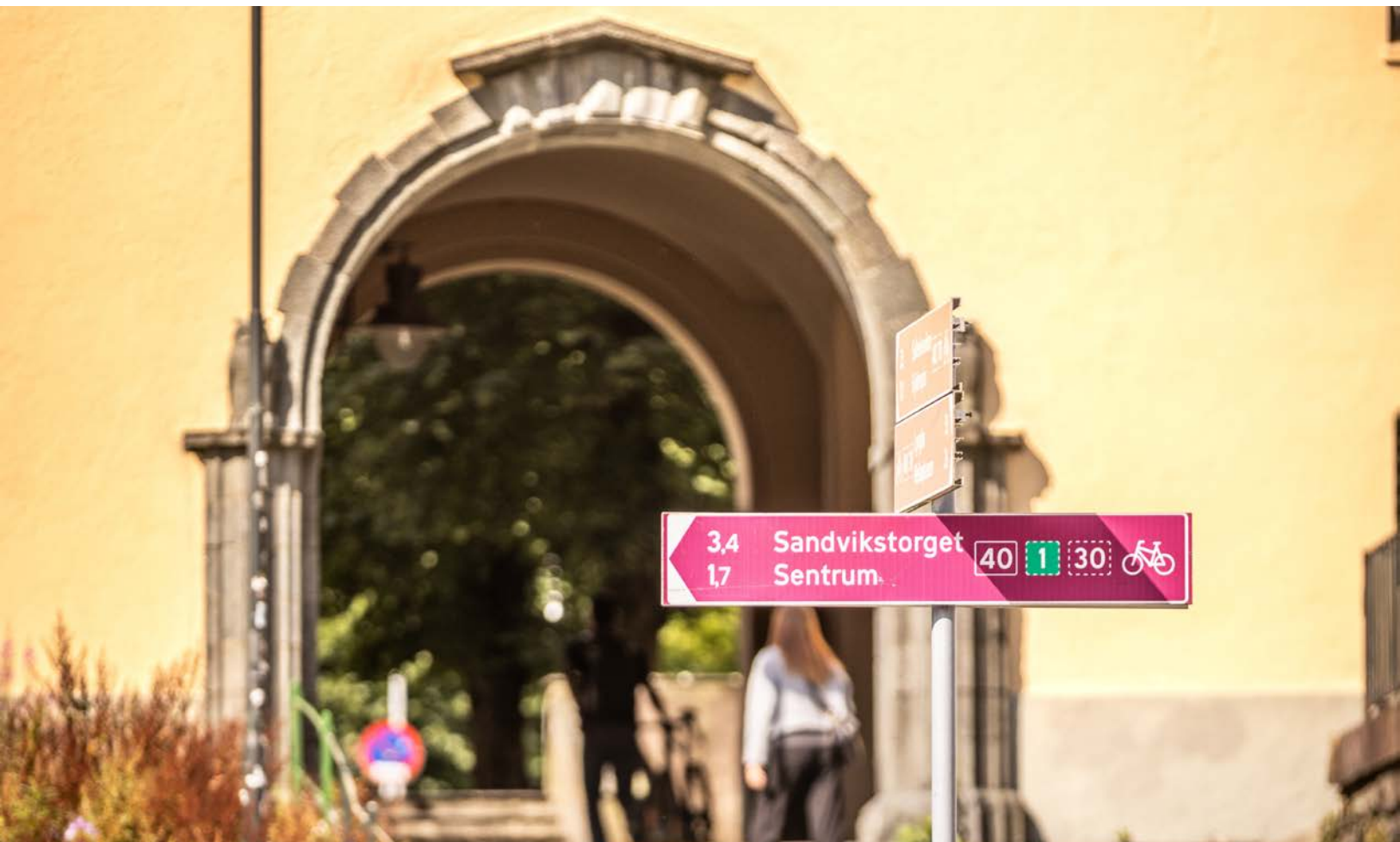






















Vedlegg

Bredalsmarken 3 5006 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1950

BRA: 64 m²

BRA-i: 64 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31598>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av undernevnte punkter.

-Mangler håndtak på stue vindu (TG-2)

-Karmer er værslitte. (TG- 2)

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte punkter anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Tilstandsgrad 2 er satt pga skuffefront er løs og en del bruks/skader på overflater (TG-2)

Registrert noe svelling i sideplate til kjøleskap ned mot benkeplate (TG-2)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

-Stekeovn

-Platetopp

-Oppvaskemaskin.

-Kombiskap (kjøl/frys

-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers god stand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt da det er registrert at trykkventilen på berederen til avløp er ikke montert. Eller lekkasjesikret med avrenning til avløp. (TG-2)

Varmtvannsbereder info

Plassering: Kjøkkenbenk

Fundament: Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Alder: Ukjent

Liter: Ukjent

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Montering av vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. (TG-2)

Kanaler er tilsmusset med støv. (TG-2)

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Ikke mulig å demontere deksel for adkomst til filter.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rens av kanaler anbefales for optimal ventilering.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2025

Rapportdato
30.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Davanger Fjeld**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Adresse: ,

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bredalsmarken 3, 5006 Bergen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **164**

Bruksnr: **258**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **17**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1950 - Innhentet fra eiendomsverdi**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Grunnmur oppført i betong.

Yttervegger av mur,-pusset og malt.

Vinduer med 2-lags glass. Ekstra glass på to soverom.

Etasjeskille i betong.

Flat takkonstruksjon tekket med asfaltapp ol.

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater

Tak- Nedsenket slett himling på øvrige rom med downlights på bad.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon/Aktivt avtrekk på soverommene og stue. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

ANNET:

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1950 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Tilsyn av det elektriske anlegg. (BKK) utført 21.05.2025	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	64	64	0	0	6
Ekstern boder	8	0	8	0	0
Totalt m²	72	64	8	0	6

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	64	64	0	0	6
Totalt m²	64	64	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	64	64	0	-Entre: 5,7 m ² -Soverom: 6,9 m ² -Soverom: 9,8 m ² -Bad: 3,5 m ² -Stue/kjøkken: 24,8 m ² -Soverom: 8,3 m ² 3,8 går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,45 m	
Totalt m²	64	64	0		

Bygning: Ekstern boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	8	0	8		-Ekstern bod: 2,3 m ² -Ekstern bod: 2,7 m ² -Ekstern bod, lof: 2,6 m ²
Totalt m²	8	0	8		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong 6,3 m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lydkrav) Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 2002 Vindu med 2-lags isolerglass fra 2002 Vindu med 2-lags isolerglass fra 2010 (stue) Mangler håndtak (TG-2)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i perioden 2002 og noen 2010. Se beskrivelse for mer info	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av undernevnte punkter. -Mangler håndtak på stue vindu (TG-2) -Karmer er værslitte. (TG- 2) Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av overnevnte punkter anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 7 og 12 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) Registrert planhetsavvik på +/- 11 mm i entre Det registreres stedvis knirk.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt pga skuffefront er løs og en del bruks/skader på overflater (TG-2)	
Registrert noe svelling i sideplate til kjøleskap ned mot benkeplate (TG-2)	
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.	
Integrerte hvitevarer:	
-Stekeovn	
-Platetopp	
-Oppvaskemaskin.	
-Kombiskap (kjøl/frys	
-Ventilator	
Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.	
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Kjøkkeninnredning fremstår ellers god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Downlights er ikke demontert for og kontrollere bakomliggende konstruksjoner.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløps rør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstammen er ikke visuell kontrollert eller oppdaget og er ikke vurdert i denne rapporten.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når dette ble sist oppgradert.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i fordelerskap Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 21.05.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. Tilstandsgrad 2 er satt da det er registrert at trykkventilen på berederen til avløp er ikke montert. Eller lekkasjesikret med avrenning til avløp. (TG-2) Varmtvannsbereder info Plassering: Kjøkkenbenk Fundament: Kjøkkenskap med ukjent understøttelse Alder: Ukjent Liter: Ukjent	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Montering av vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon/ Aktivt avtrekk fra aggregat i ventilator på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utført service	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. (TG-2)	
Kanaler er tilsmusset med støv. (TG-2)	
For å sikre et godt innklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.	
Ikke mulig å demontere deksel for adkomst til filter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	
Rens av kanaler anbefales for optimal ventilering.	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Nedsenket himling med downlights	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble sist total renoveret i 2022 (Informert av huseier)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
27mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 20mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende. I tillegg er det en oppkant ved dør på minimum 5 cm. Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med flis og silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Innbrett bare dusjdører i glass Innebygd sisterner Servant	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Gummi list på undersiden av dusjdørene er slitt og bære preg av det er på tide med en utskiftning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjonen, ble fuktsøking avbrutt pga: Vegg fra tilstøtende mot våtsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig og foreta fuktmåling.	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250171	

Selger 1 navn
Anne Davanger Fjeld

Gateadresse	
Bredalsmarken 3	

Poststed	Postnr
BERGEN	5006

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250171

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250171

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1503250171

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Davanger Fjeld	7fb865043d4ce00269cc a2c9e65e160d74ec610a	15.05.2025 17:16:31 UTC	Signer authenticated by One time code

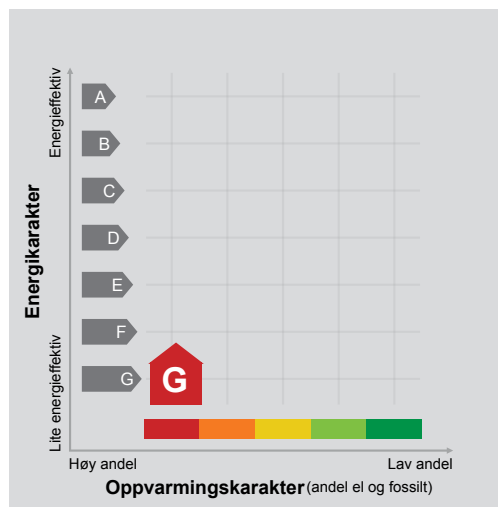
Document reference: 1503250171

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bredalsmarken 3
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139276167
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-124657
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Bredalsmarken 3 - Nabolaget Dokken - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Møhlenpris	3 min
Totalt 35 ulike linjer	
0.2 km	
Byparken	12 min
Linje 1, 2	
0.9 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min
Linje F4, L4, R40	
1.3 km	
Bergen Flesland	17 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.)	8 min
322 elever, 27 klasser	
0.6 km	
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	8 min
296 elever, 20 klasser	
0.7 km	
Nordnes skole (1-7 kl.)	18 min
255 elever, 19 klasser	
1.4 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	21 min
270 elever, 18 klasser	
1.6 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	7 min
581 elever, 44 klasser	
3.4 km	
Bergen Private Gymnas	13 min
Metis privatistiskole	13 min
410 elever	
1.1 km	

«Perfekt for studenter, kort vei til UiB, byn og alle fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

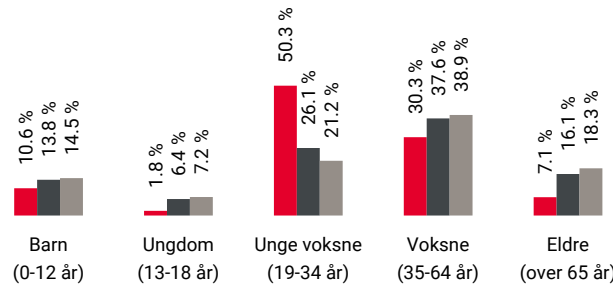
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dokken	608	415
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år)	5 min
95 barn	
0.4 km	
Rosetårnet barnehage (0-5 år)	7 min
39 barn	
0.5 km	
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ...)	8 min
68 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate	5 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Kiwi Nøstet	7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

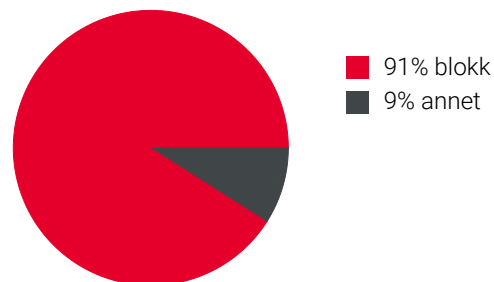
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  Studentsenterets idrettshall 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Møhlenpris idrettsplass 9 min 
Fotball, aktivitetshall 0.8 km
-  Sammen Vektertorget 8 min 
-  MOVA Nøstet 9 min 

Boligmasse



«Jeg liker dette nabolaget fordi det er kort vei til jobben min, trening og andre fritidstilbud i sentrum.»

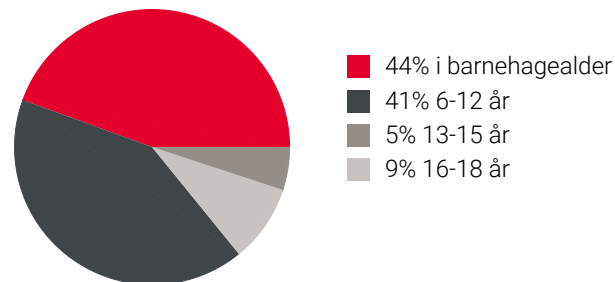
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sundt 12 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

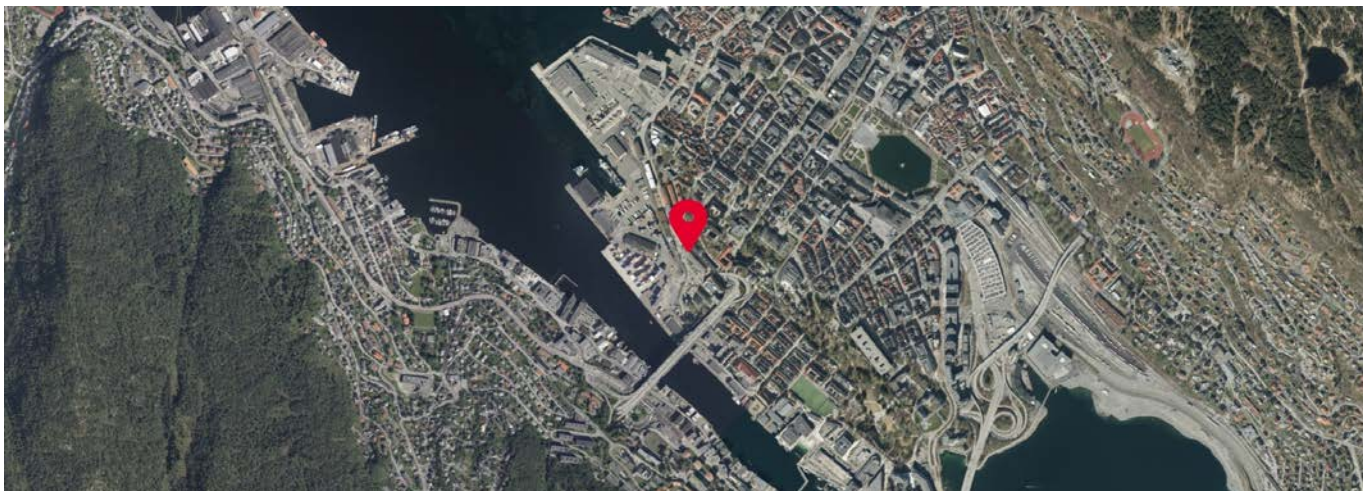


0% 59%

- Dokken
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

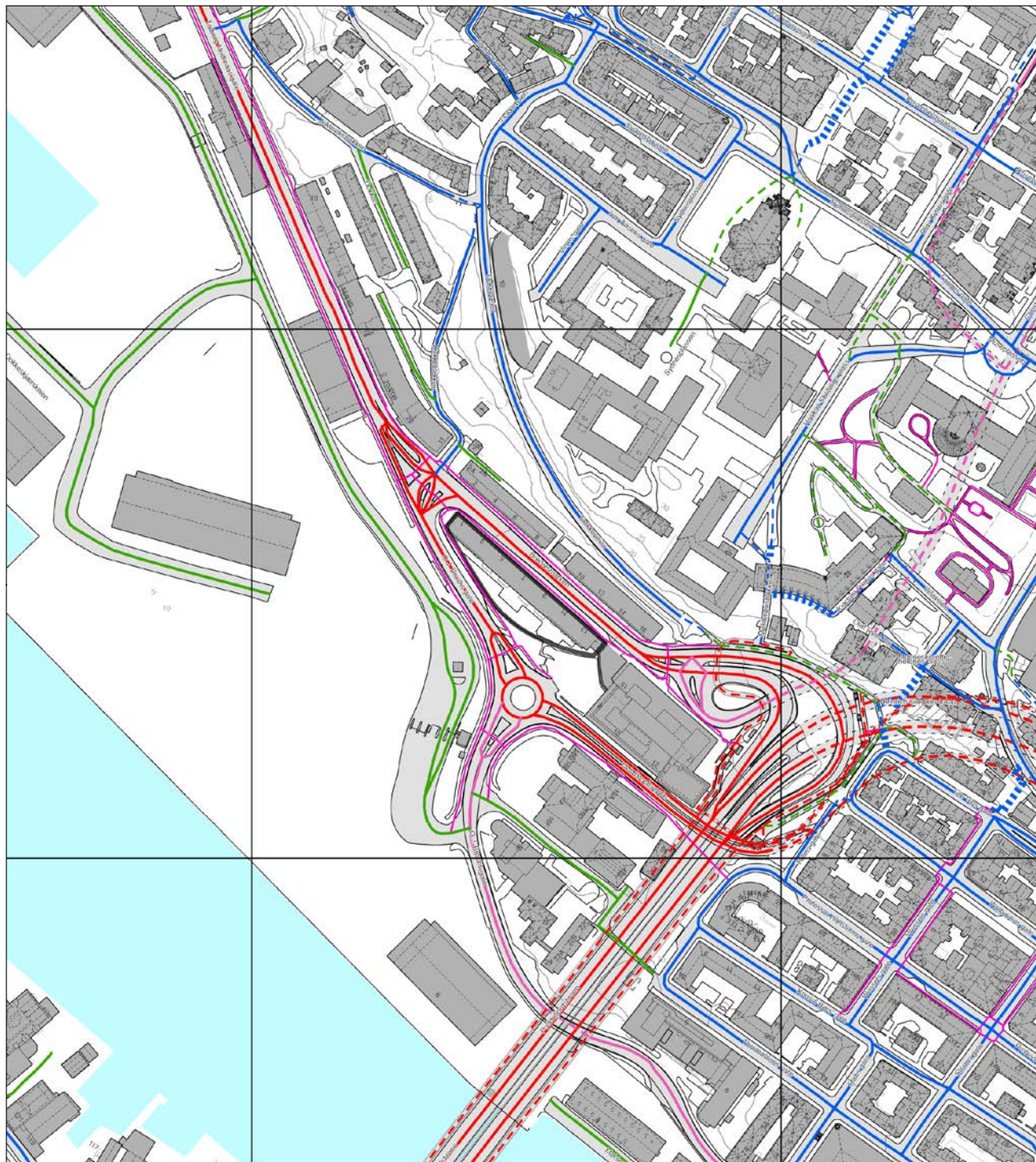
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/258/0/0

Adresse: Bredalsmarken 3, 5006 BERGEN





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

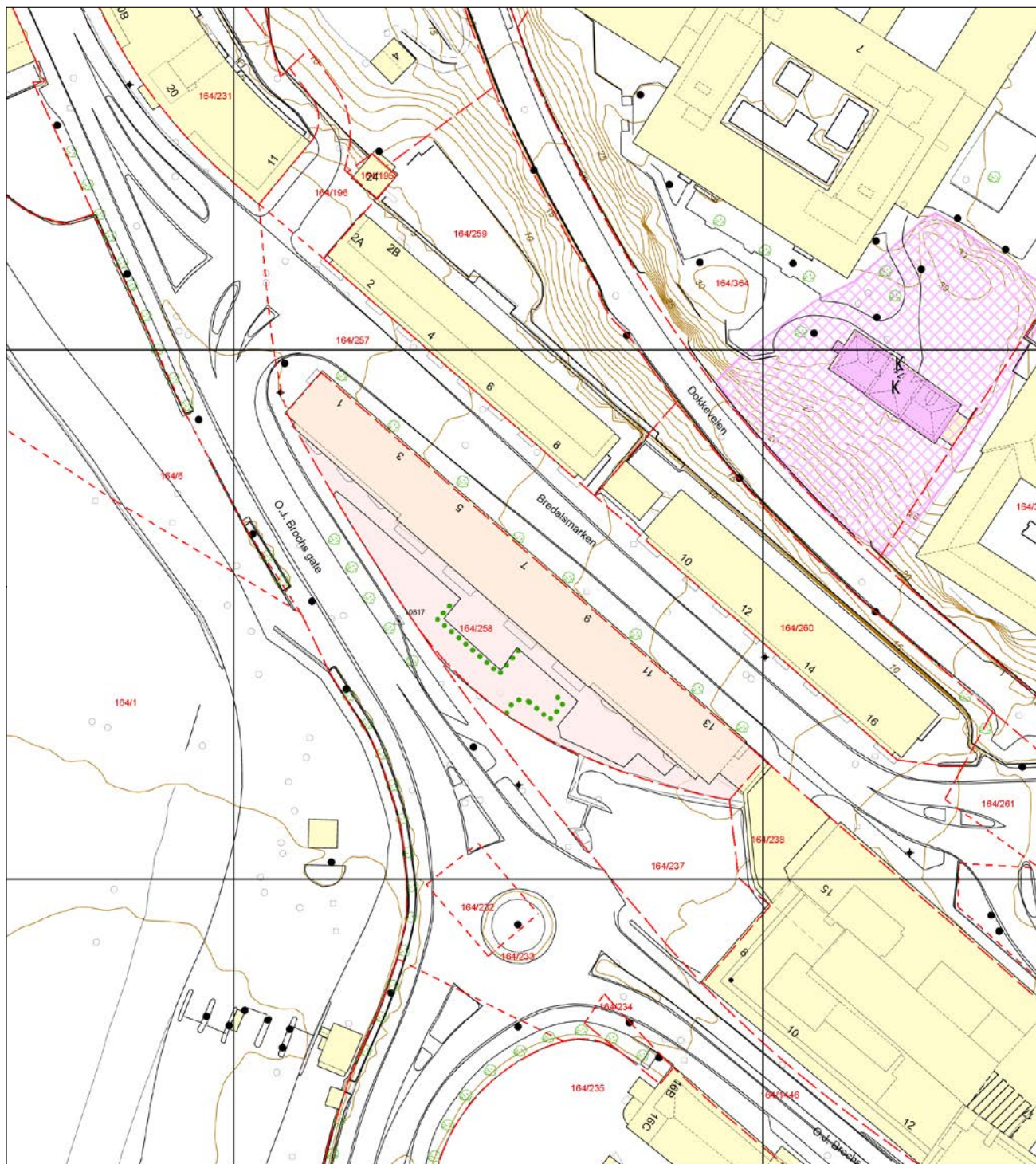
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 27.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/258/0/0

Adresse: Bredalsmarken 3, 5006 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | ----- Registrert tiltak anlegg | • Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | • InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/258/0/0
Utlistet 30. juni 2025

Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260965547	Grunneiendom	0	Ja	2 217,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	200101211	99,9 %
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2007	200413317	< 0,1 % (2,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7490004	110 - Boliger	99,1 %
7490004	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %
7490004	140 - Industri	0,1 %
15290200	322 - Gangvei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15290200	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71350000	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	202311228	100,0 %
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	202312694	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m ²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	38,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3	-
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	5	202220635
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
7490300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20	3	200111514

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1	139850971	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.04.2014	-

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 30. juni 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0

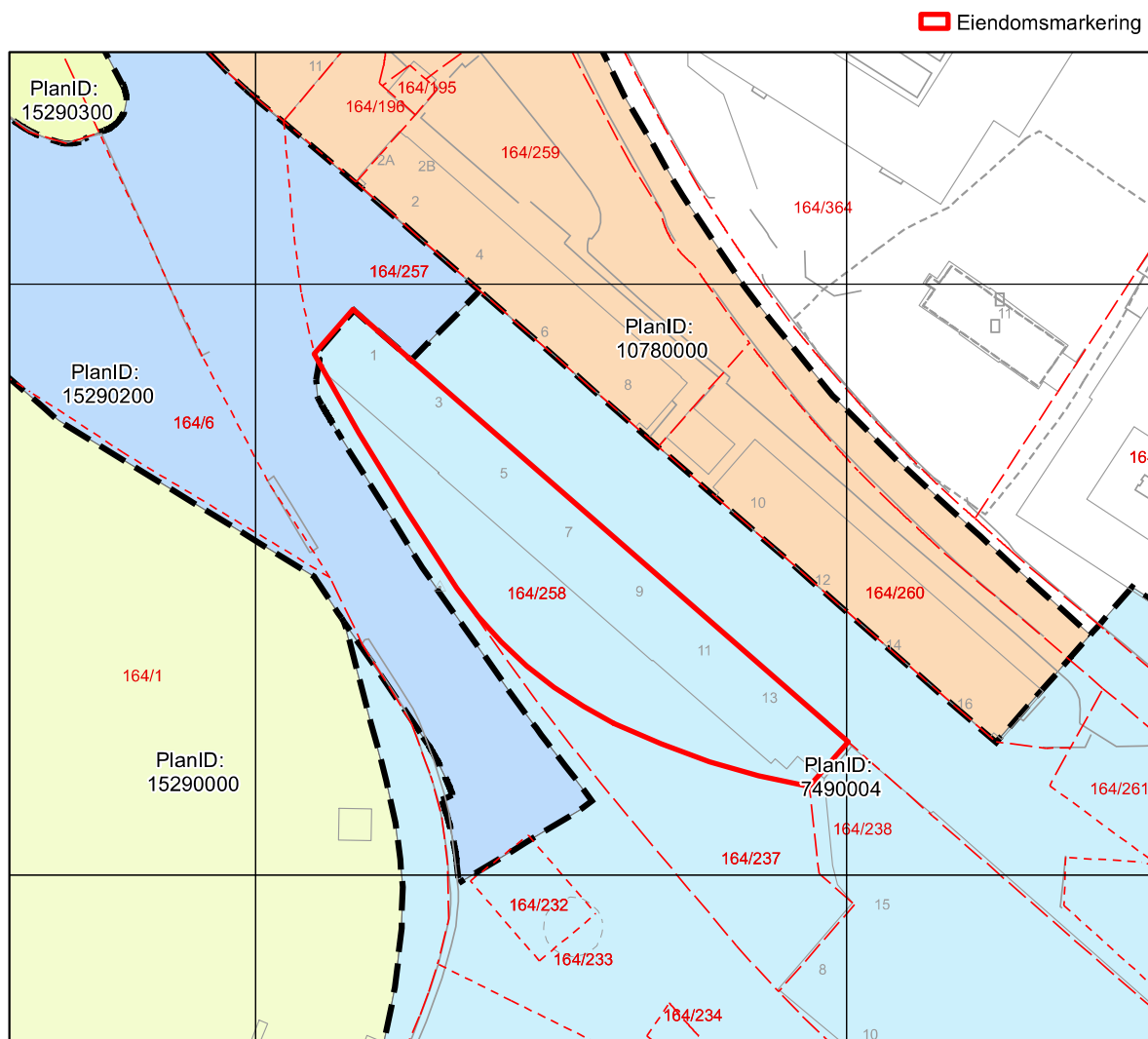
Adresse: Bredalsmarken 3 m.fl.



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:

15290200, 7490004





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

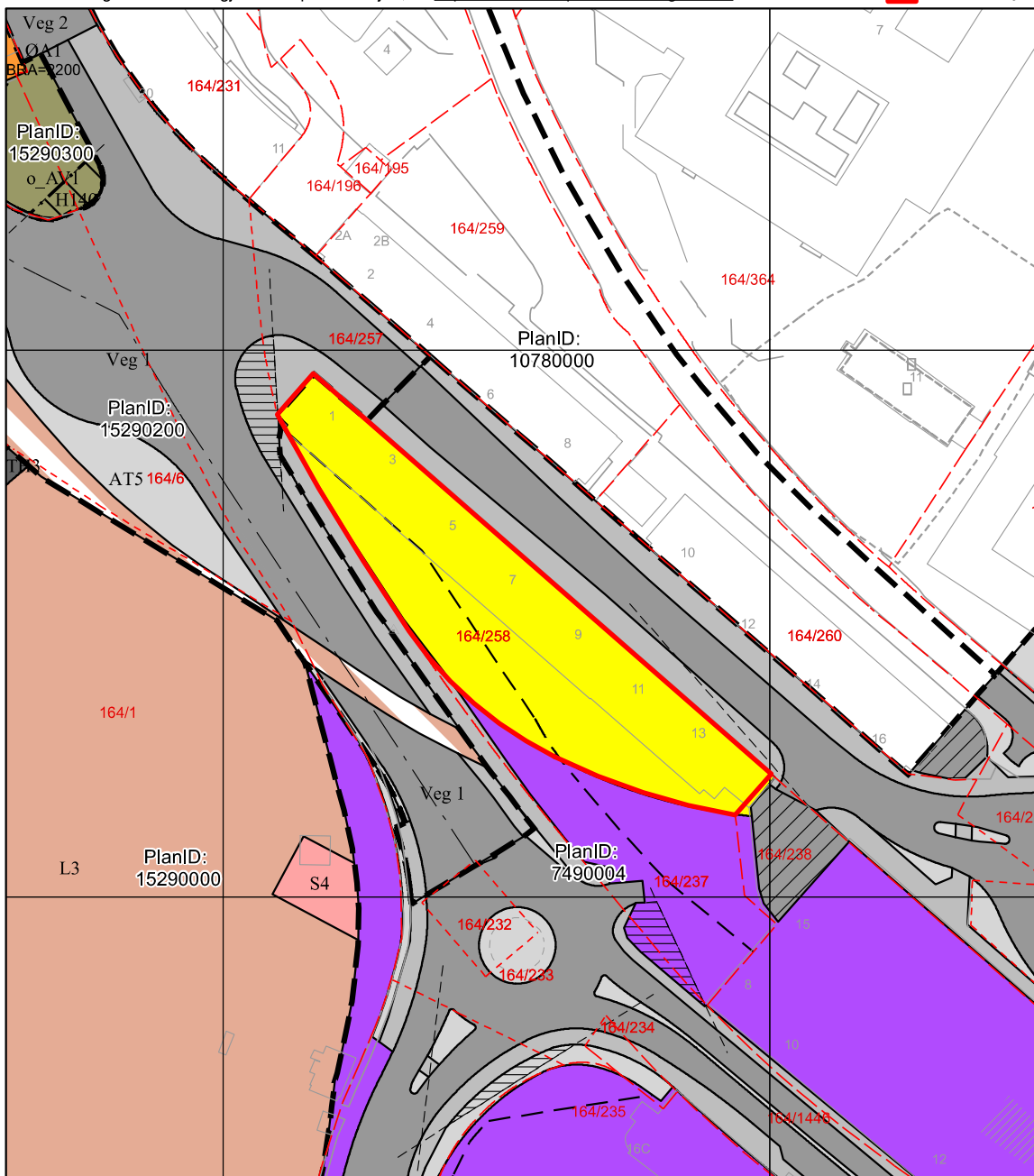
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0
Adresse: Bredalsmarken 3 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Områder for industri / lager
-  Annet byggeområde
-  Kjørvei
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Havneområde (landdelen)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

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

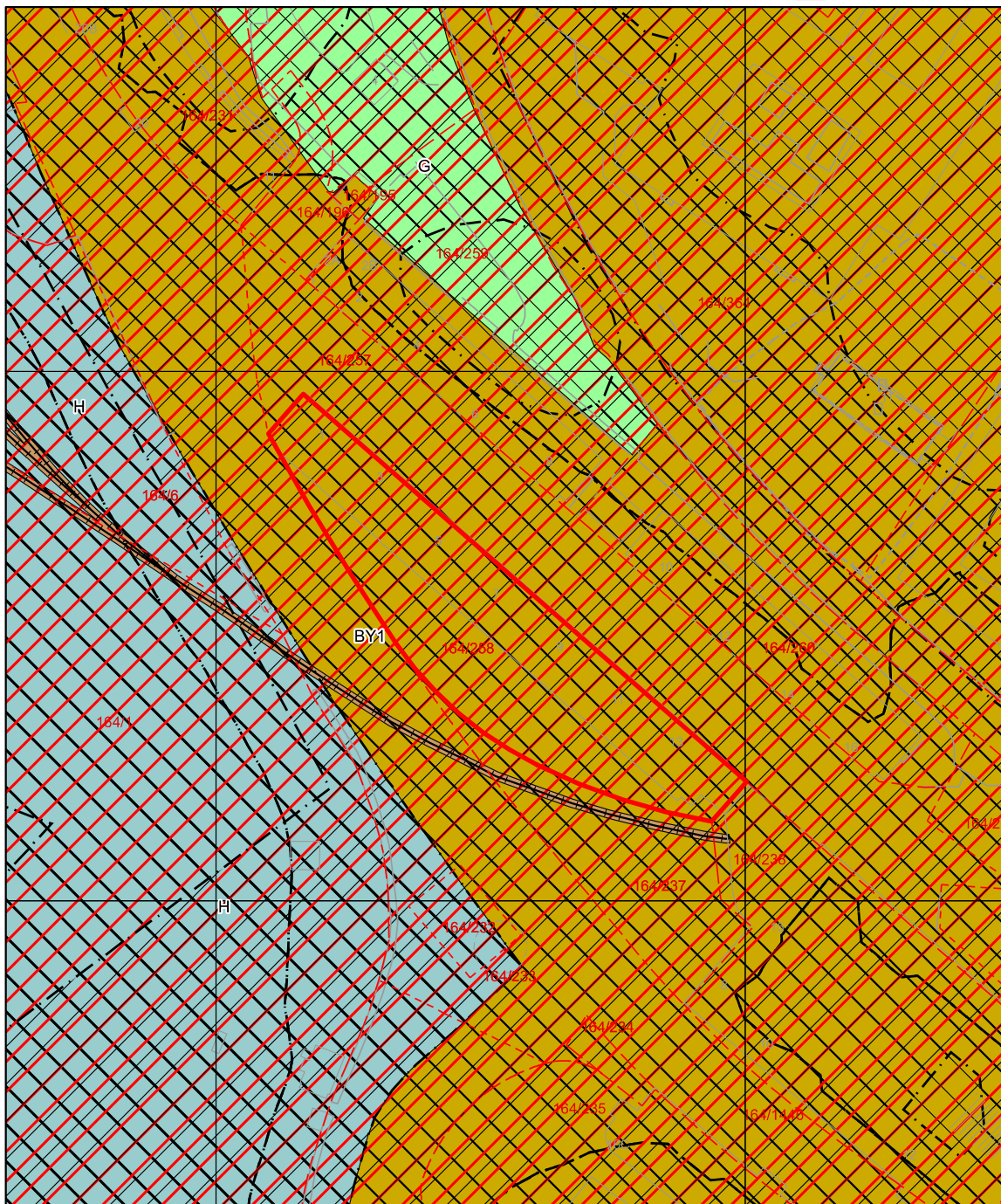
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0
Dato: 30.06.2025 Adresse: Bredalsmarken 3 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer

 Jernbane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone

 Sikringsone

 Støysone gul

 Støysone rød

 Byfortettingssone

 Bane

 Havn

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 30.06.2025

Arealplan-ID: 15780000

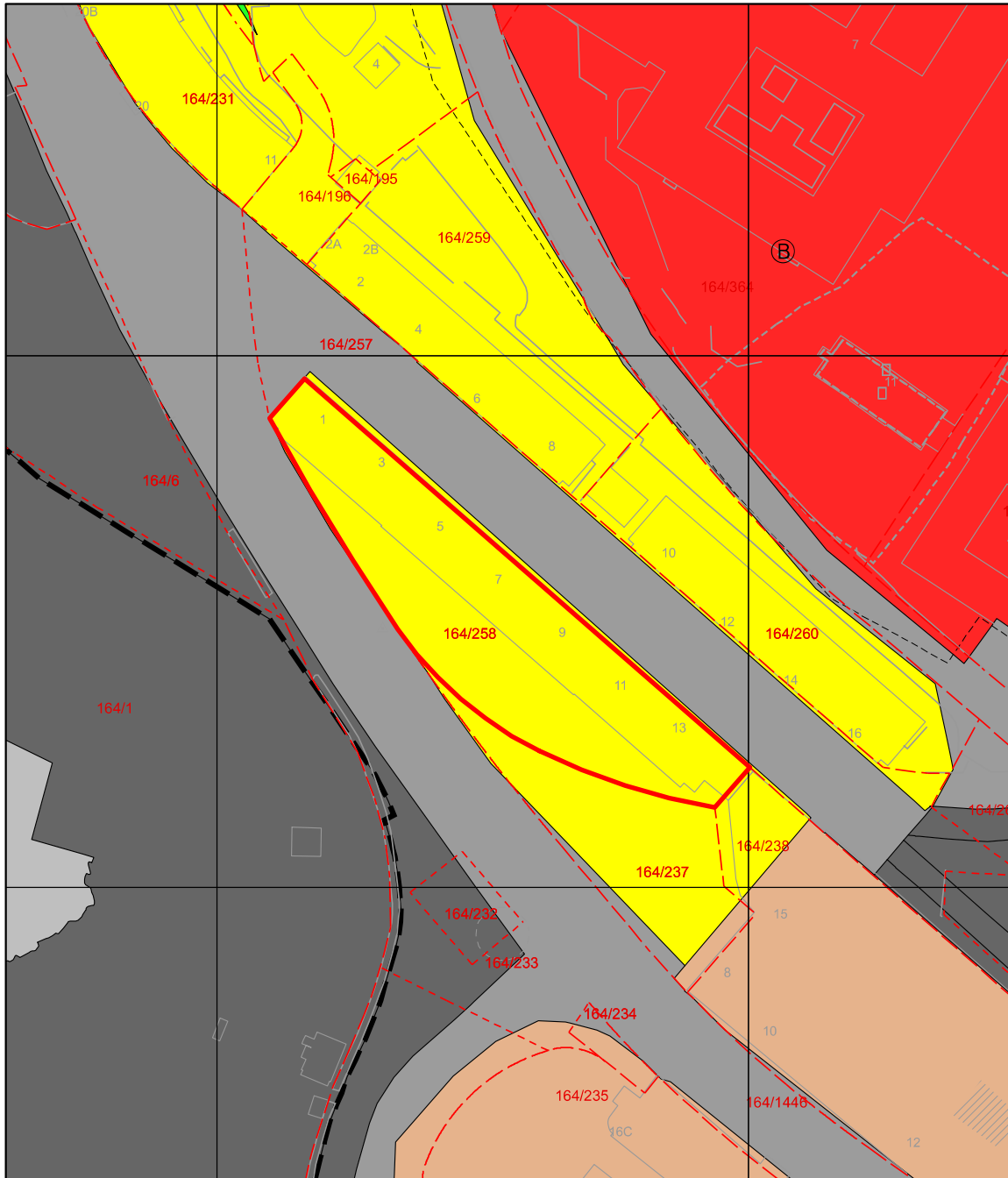
Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0

Adresse: Bredalsmarken 3 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Offentlig bebyggelse (N)
			Friområde (N)
			Annet byggeområde (N)
			Vegareal (N)
			Fotgjengerstrøk (N)
			Havn (N)
			Havn (F)

Vedtekter

for borettslaget Welhavens gate 1-13 org. nr. 953 003 250 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den	12. april 1962
Endret på generalforsamling den	15. mars 1988
	10. mai 2005
	31. mai 2011
	30. mai 2012
	20. mai 2025

(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Welhavens gate 1-13 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i borettslaget Welhavensgate 1-13.

Sted: Fellesrommet i borettslaget

Dato: 20.mai 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marita Sæthre Njøten

Tilstede fra styret: Camilla Svendsen, Liv Heidi Ekre, Marita Sæthre Njøten

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: General forsamlingen godkjenner innkallingen med bemerkning om at styrets honorar blir sendt ut som sak på digital ekstraordinær generalforsamling.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 9

Antall fullmakter: 1

= antall stemmeberettigede: 10

Vedtak: Antall stemmeberettigede er 10 stk

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Marita Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Møteleder Marita Sæthre Njøten godkjennes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møteleders 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, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd).

Forslag til referent: Liv Heidi Ekre

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Referent Liv Heidi Ekre godkjennes.

e) Valg av protokollunderskrivere

(det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd)

Forslag til protokollunderskrivere: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten godkjennes som protokollunderskriver

f) Valg av tellekorps

(valges bare dersom det er nødvendig, to - tre personer)

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkalling.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Godkjennes uten bemerkninger

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav for borettslag å skrive en årsrapport. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. rapporten fra styret er frivillig og ble vedlagt innkallingen.

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Rapport fra styret godkjennes

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisjonsberetningen for 2024 ble presentert av styret.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

4. Vedtektsendring

(Endring i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 10).

Fra vedtektene kapittel 8, 8-1 styret og dets vedtak:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: følgende to ledd legges til:

- (4) Styret er vedtaksdyktig når over halvparten av faste medlemmer er til stede, fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.
- (5) Varamedlemmene har ikke stemmerett når resten av styret er fulltallig, men hvis ett av styremedlemmene mangler så vil vara ha stemmerett i styremedlemmets sted.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Endring av vedtektene godkjennes endret, slik det er forelagt i saksfremlegget.

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnløtelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Markert tekst strykes i sin helhet da det ikke er lov å straffe beboere for å ikke delta på dugnad.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Endring av vedtektene godkjennes endret, slik det er forelagt i saksfremlegget.

5. Valg av styremedlemmer

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. borettslagsloven § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets 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 alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. borettslagsloven § 8-2.)

Sammensetning av styret før dagens valg:

Verv (styreleder/styremedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Marita Sæthre Njøten	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2024-2026
Styremedlem	Oddvar Christensen	2024-2026
Styremedlem	Paal Korsvold Olsen	2024-2025
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2024-2025
Varamedlem	Camilla Svendsen	2024-2025

Forslag til kandidater til styret: kandidat til varamedlem fremlegges under generalforsamlingen.

Paal Korsvold Olsen og Liv Heidi Ekre stiller til styremedlemmer for perioden 2025-2027

Maria Thommasen stiller som vara for perioden 2025-2026.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Paal Korsvold Olsen og Liv Heidi Ekre velges til styremedlemmer for ny periode 2025-2027. Maria Thommasen velges til vara for perioden 2025-2026.

Sammensetning av styret etter dagens valg:

Verv (styreleder/styremedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Marita Sæthre Njøten	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2024-2026
Styremedlem	Oddvar Christiansen	2024-2026
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2025-2027
Styremedlem	Paal Korsvold Olsen	2025-2027
Varamedlem	Maria Thommasen	2025-2026

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

20.05.25 Kim Tuv
20/5 - 25 Katrine S. Njøten

PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling i borettslaget Welhavensgate 1-13.

Sted: Fellesrommet i borettslaget

Dato: 2.juni 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marita Sæthre Njøten

Tilstede fra styret: Liv Heidi Ekre, Marita Sæthre Njøten, Paal Korsvold Olsen

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak:

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 4

Antall fullmakter: 0

= antall stemmeberettigede: 4

Vedtak:

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Marita Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Møteleder Marita Sæthre Njøten godkjennes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møteleders 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, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd).

Forslag til referent: Liv Heidi Ekre

Totalt antall stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Referent Liv Heidi Ekre godkjennes.

e) Valg av protokollunderskrivere

(det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd)

Forslag til protokollunderskrivere: Katrine Njøten og Vera S. Roman

Totalt antall stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Protokollunderskrivere Katrine Njøten og Vera S. Roman godkjennes

f) Valg av tellekorps

(valges bare dersom det er nødvendig, to - tre personer)

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Totalt antall stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkalling.

Totalt antall stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Godkjennes uten bemerkninger

2. Godtgjørelse til styret

Styret ønsker å videreføre styrehonorar på 180.000kr. Arbeidsmengden har fortsatt vært stor for styret i 2024-2025. Honoraret til styret er i dag kr.180 000,-
Gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag i BOB av tilsvarende størrelse var i 2023 kr 190 000,-

Forslag til vedtak: Styret godtgjørelse holdes på kr 180 000,-

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrets godtgjørelse holdes på kr 180 000,

Totalt antall stemmer: 4

For: 4

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Styrets godtgjørelse godkjennes slik det foreligger i saksfremlegget.

VERA S. ROMAN

Vera Roman

KATRINE S. NÆTEN

Katrine S. Njeten



FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/29128-10
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 29.01.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 164 Bnr 258
Adresse : Bredalsmarken 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Tiltakshaver : BORETTSLAGET WELHAVENSGT 1 - 13
Tiltaket : Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.01.2024 og tillatelse datert 06.01.2023.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for rehabilitering av røranlegg og bad i alle boenheter i borettslag, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Kjersti Martinsen Hopp
saksbehandler

Andreas Tveit
konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

BORETTSLAGET Postboks 7280
WELHAVENSGT 1 - 13

5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Brith Pedersen
Dir. tlf.: 5556 6141

Vårt saksnummer:
201626731/7

Dato:
281016

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 164 Bnr 258
Adresse : Bredalsmarken 1
Tiltakshaver : Statens Vegvesen
Tiltaket : Anlegging ventilasjonsanlegg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.10.16 og tillatelse datert 14.09.16.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for ventilasjonsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - Saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Statens Vegvesen, Postboks 8142 Dep, 0033 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

~~Bergen og Omegn Boligbyggelag,~~
~~Strandgt. 232,~~
5000 Bergen.

Bergen, den

ARKIV nr. 503.1

A.Aa/åb

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Welhavensgt. 1-13 G.nr. B.nr.
Arbeidets art Vindusendring
Bygningens art
Byggherre Borettslaget 1-13
Anmelder B.O.B.
Ansvarshavende B.O.B.
Søknad om byggetillatelse datert 3.6.-77.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☒ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

M. Sletten

for overingeniør

A. Aasheim

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



BYGNINGSINSPEKTØREN

HERR BYGNINGSSJEFEN

Bergen

En tillater seg herved å innberette at det idag er
gitt tillatelse til innflytting i det under

7 juni 1949
anmeldte nybygg på eiendommen

Wicharungale 1-13.

Bergen den *24/6* 19 *49*

BYGNINGSINSPEKTØREN

VESTRE DISTRIKT
[Signature]



Bygningsjefens kontor
Telefon 15 150

Ferdigattest

Herved bevitnes at det på eiendommen WELHAVENS GATE NR. 3
av herr GERHARD HAMMERSTAD
under 20.10.1967 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår:
installasjon av 1 stk. petroleumsbrenner.

Bergen, den 27.12.1967.

Bygningssjefens kontor



Bygningsinspektør



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

SMITH TORBJØRN
WELHAVENS GT. 7
5006 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 16.01.97 Vår ref. Snr 971035 Bergen, 2.9.1998

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: WELHAVENS GT. 1-13

Eiendom: 0-01¹⁰⁴~~66~~-0258

Byggherre : SMITH TORBJØRN

Adr.: WELHAVENS GT. 7

Ansvarsh. : KNUTSEN HELGE

S

Adr.:

Arbeidets art: NYE BALKONGER

Bygningens art: BOLIGBYGG

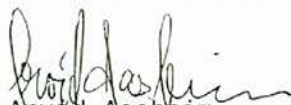
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 22.01.97

Byggetillatelse gitt.....: 29.05.97

Arbeidet er besikktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

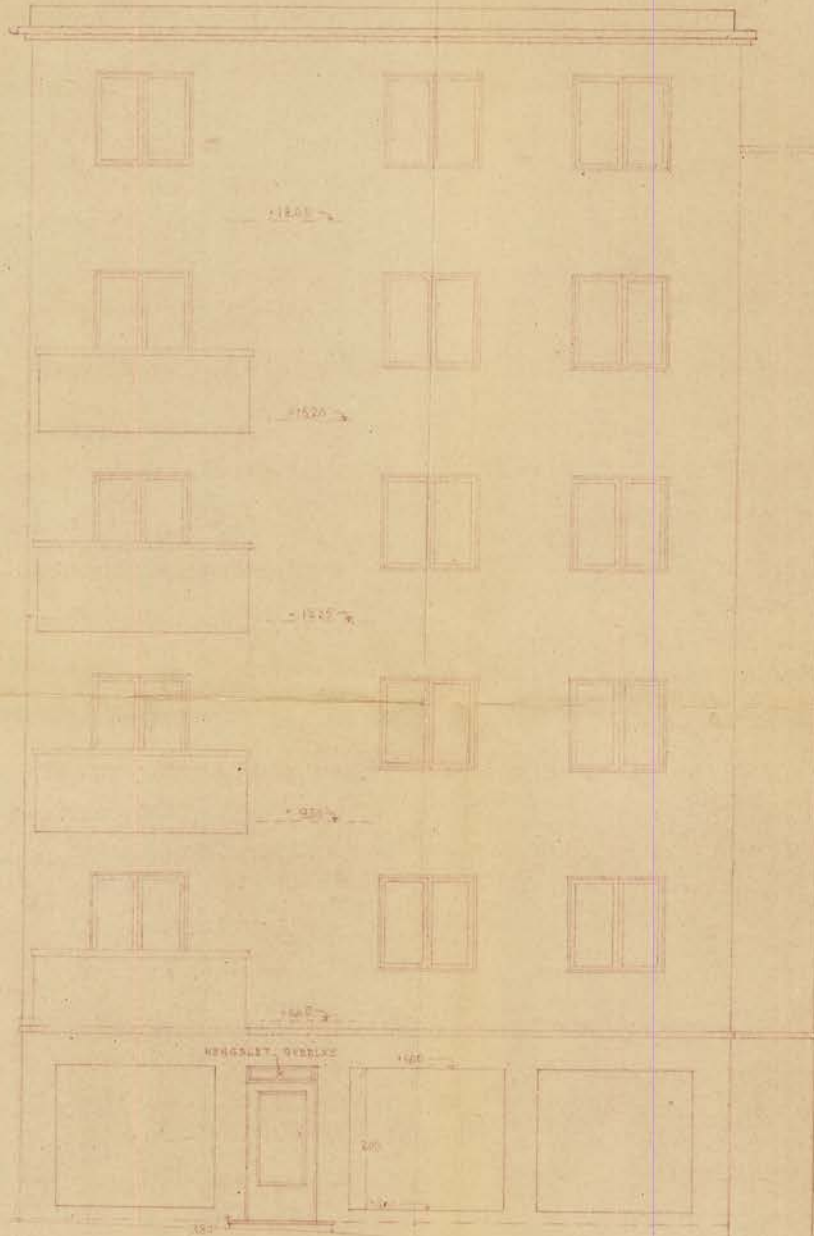
VELHAVENS GATE NR 4-13.

VEST-VEST FASADE.

M.150.

00842 11.00
BYGNINGSINSPEKT

10.12.11
23.11.1953
BYGNINGSINSPEKT



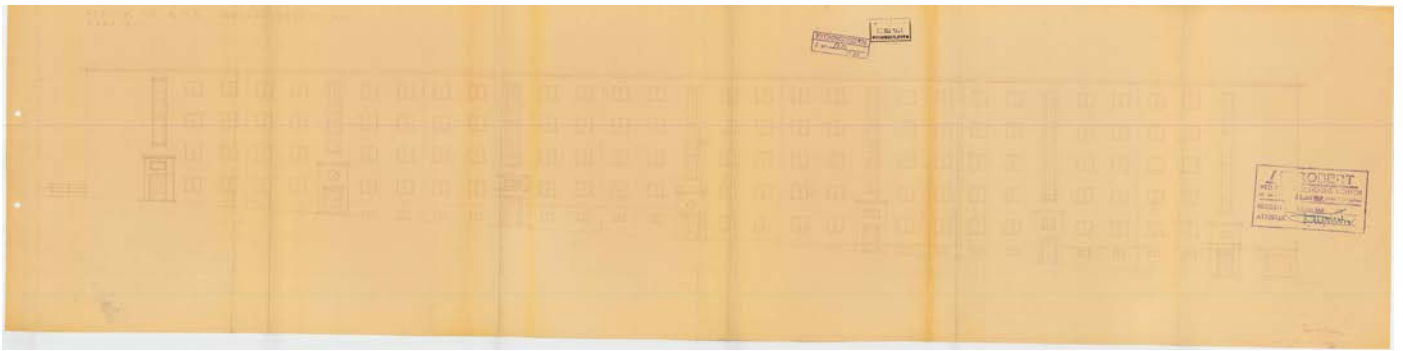
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på den 1. etage af 15. juli 1953
BERGEN DEN 15. juli 1953
ATTESTERES *[Signature]*

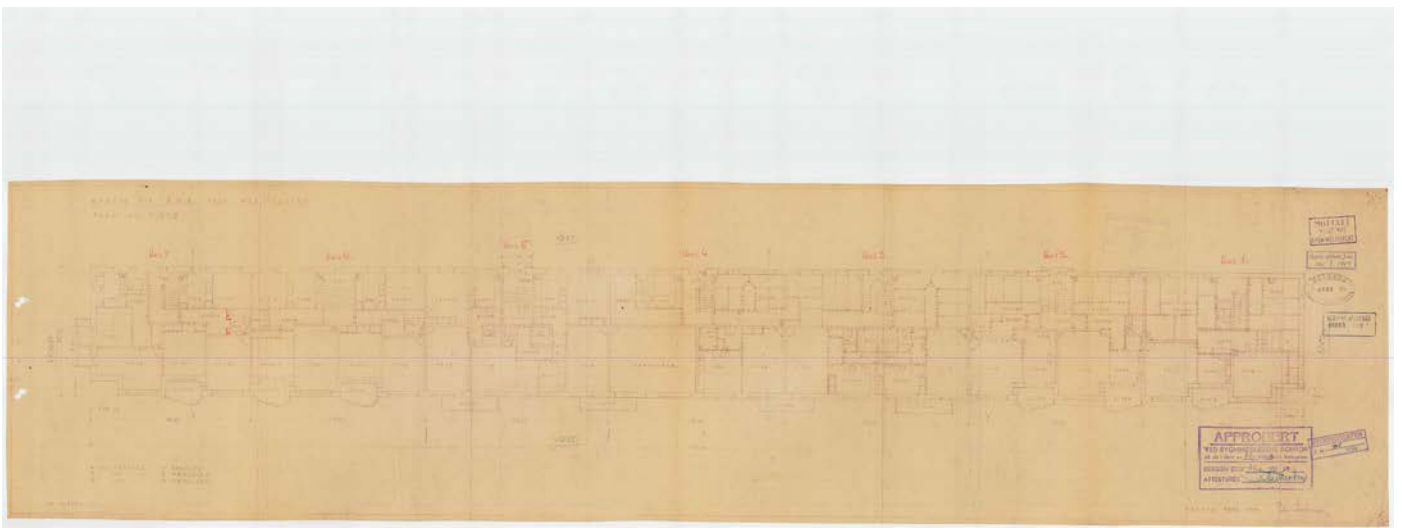
6111 - 60611009
BERG
CYL

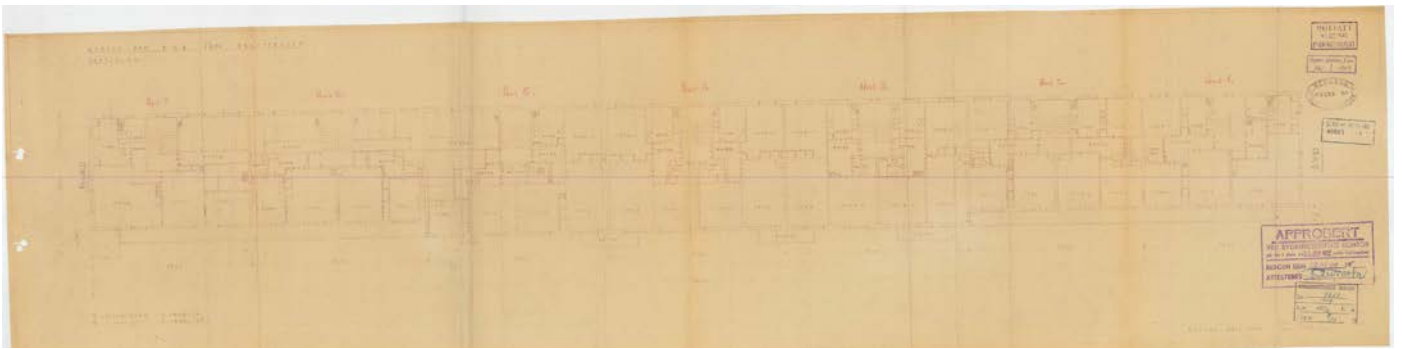


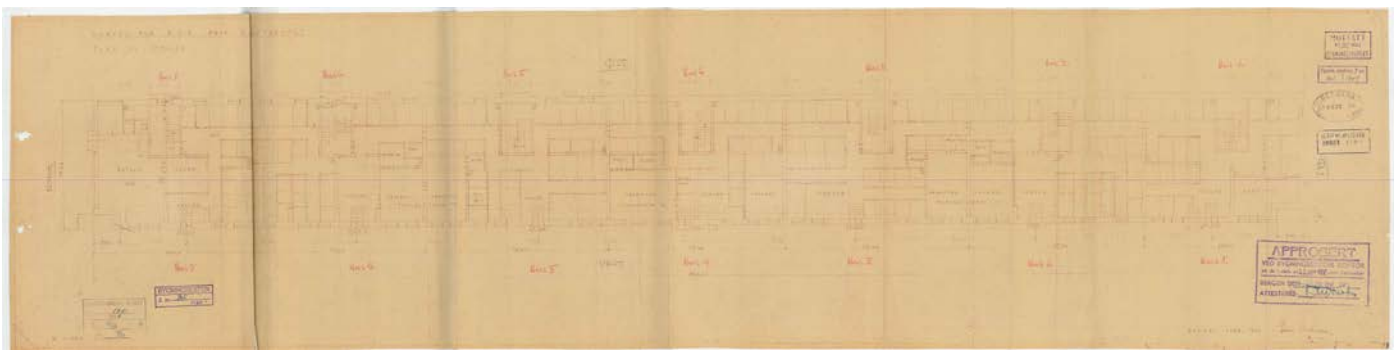
1/3 RBL
PETER ANDERSEN
ARKTENT
B.M.L.

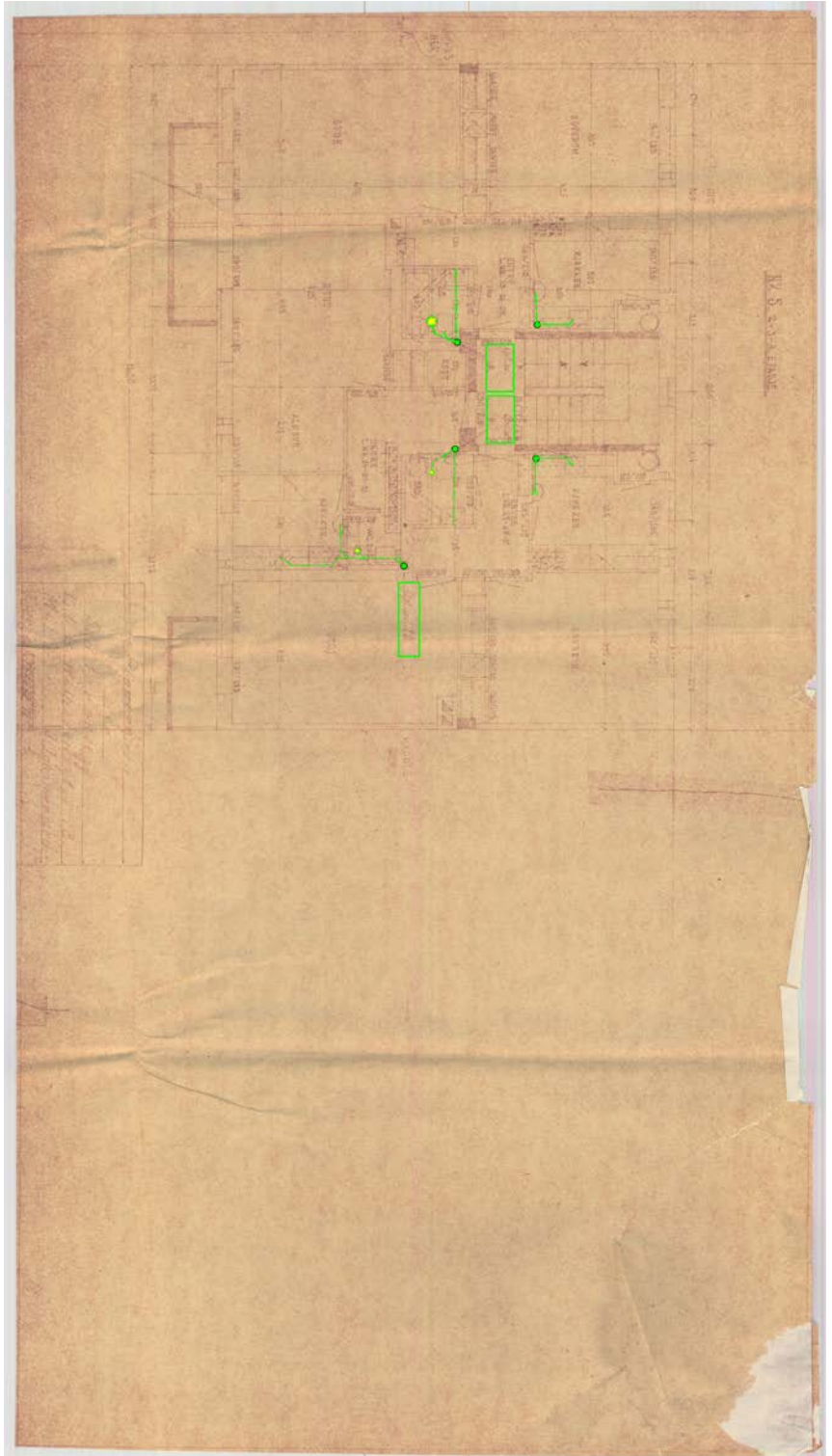
17.12.53











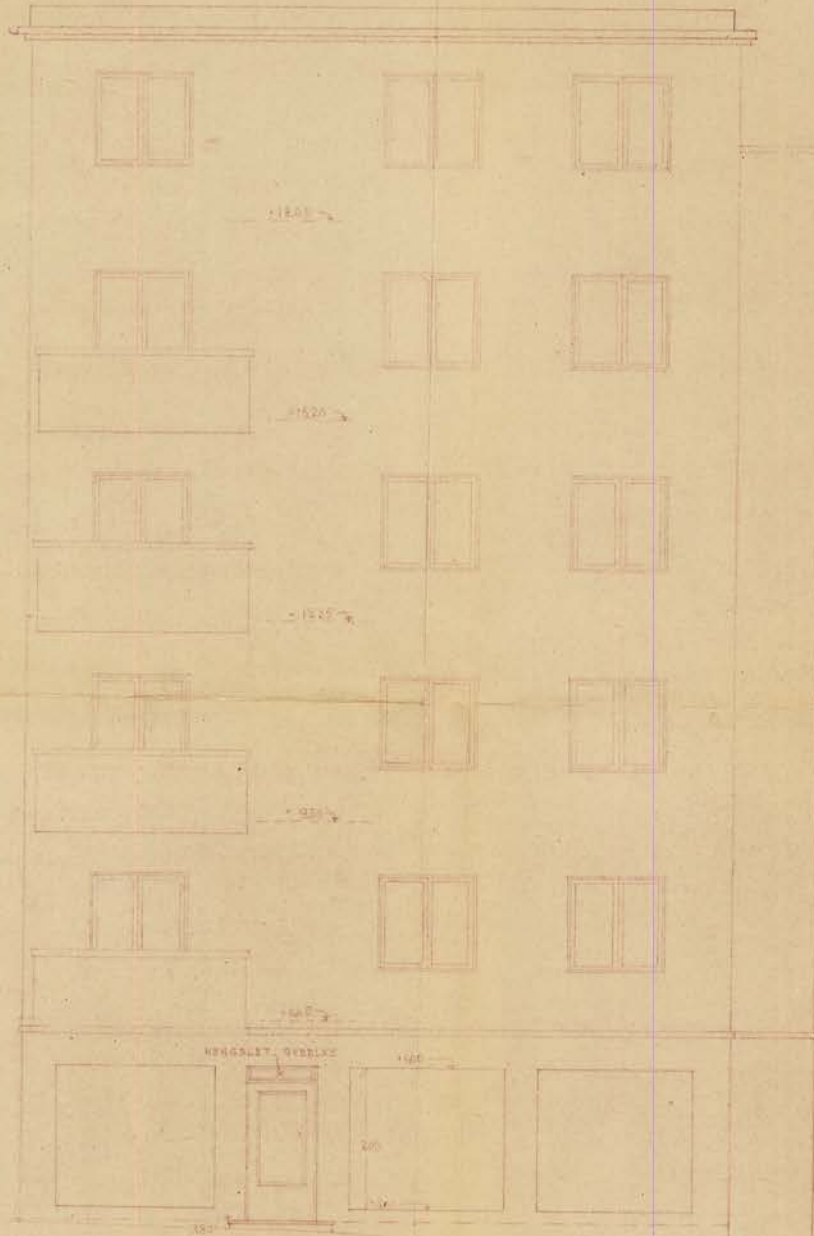
VELHAVENS GATE NR 4-13.

VEED-VEST FASADE.

M.150.

00842 11.00
BYGNINGSINSPEKT.

10.12.11
23.11.1953
BYGNINGSINSPEKT.



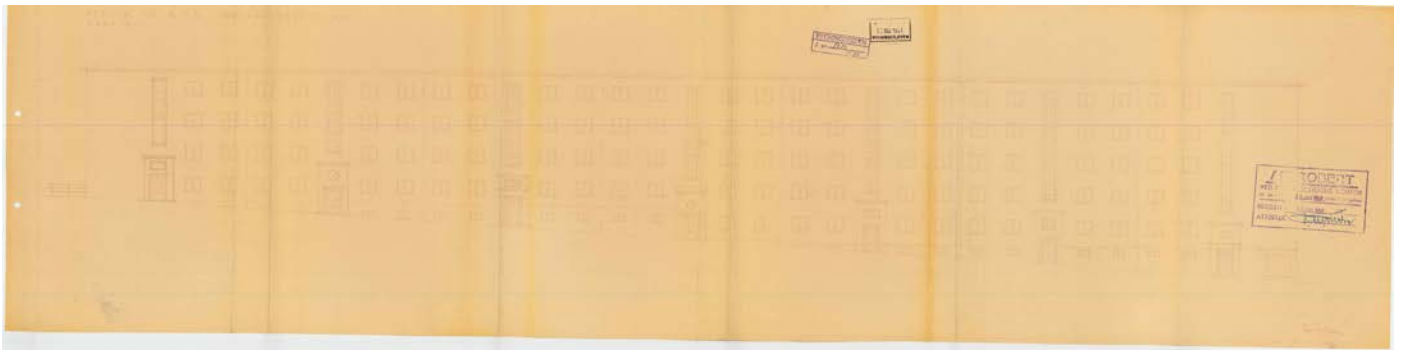
APPROBET
VED BYGNINGSINSPEKTENS KONTOR
på den 1. oktober 1953
BERGEN DEN 15. JULI 1953
ATTESTERES *[Signature]*

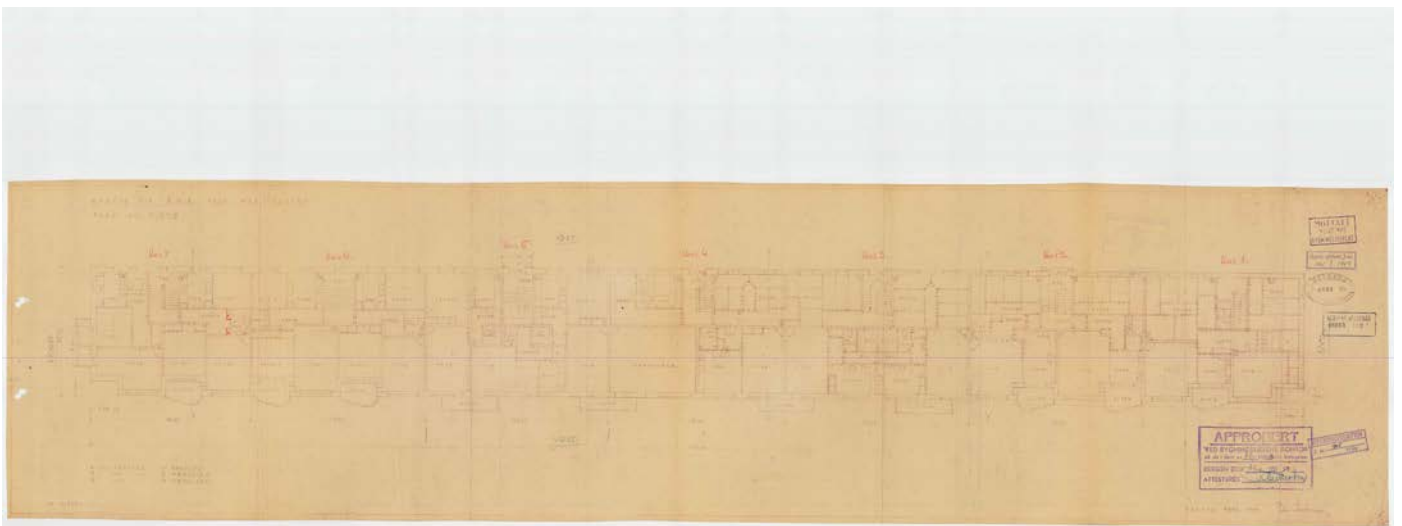
6111 - 60611009
BERG.
CYL.

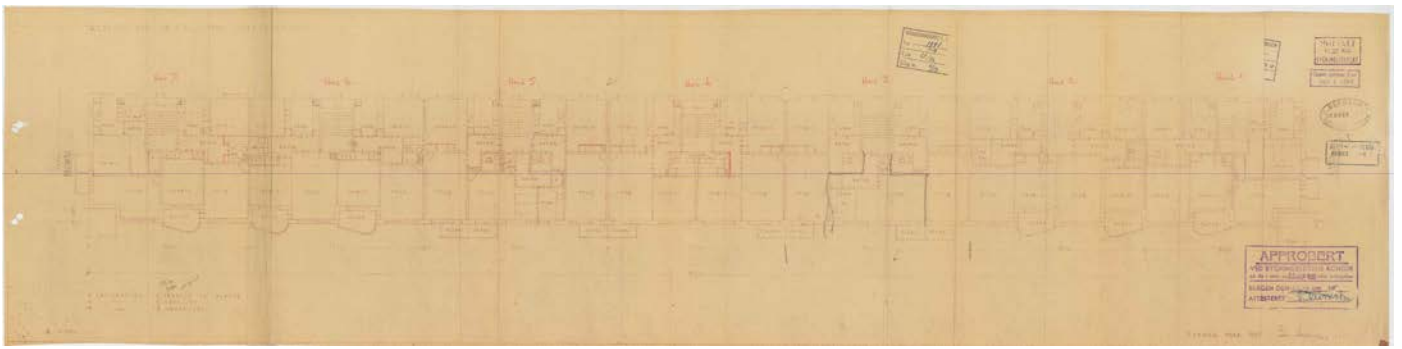


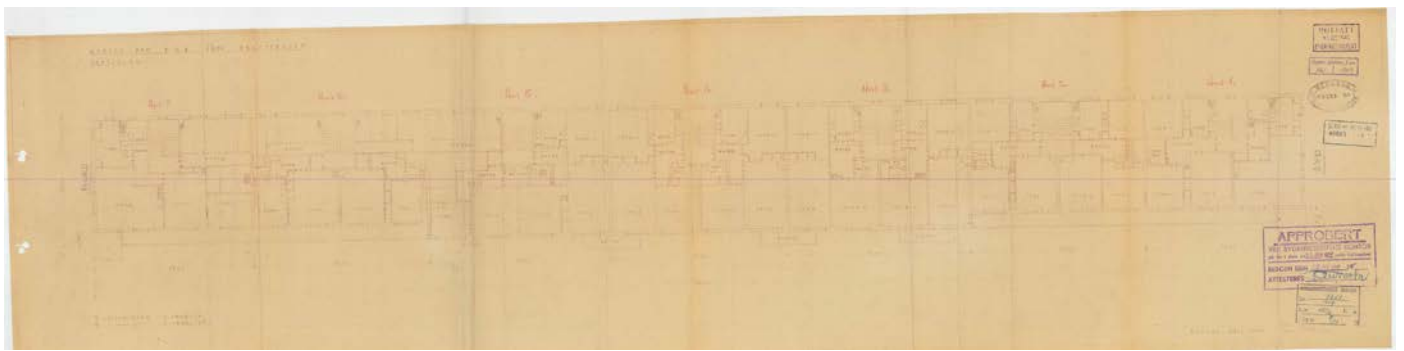
1/3 RBL.
PETER ANDERSEN
ARKTENT
M.H.L.

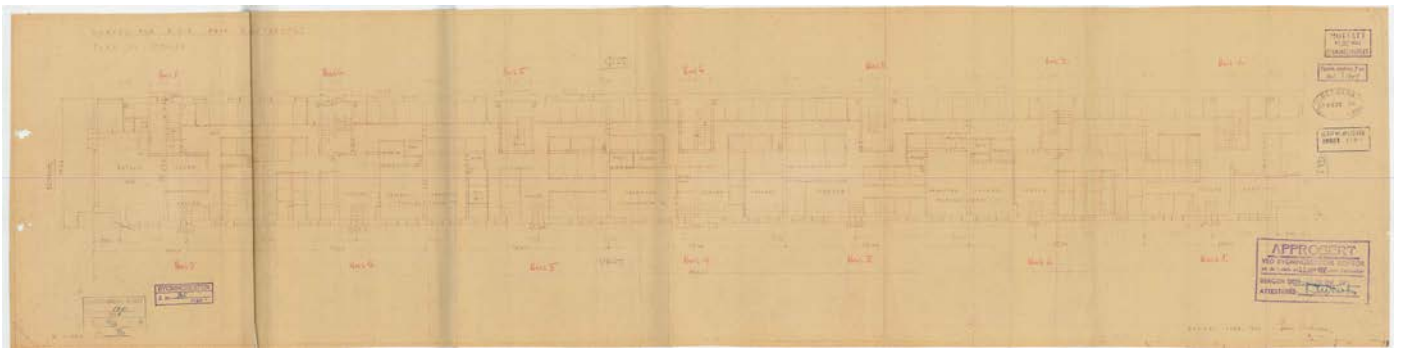
1953.12.28.













OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bredalsmarken 3
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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