

aktiv.

Frydenbøveien 20, 5162 LAKSEVÅG

Påkostet 3-roms leil. m/storslått utsikt. Balkong m/solnedgang. Bad fra 2020 & nyere el.-anlegg. Høyt, fritt & usjenert!



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 991 350,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Arne Saltvik Titlestad
Miriam Madelen Eriksen

Kallel

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 70/81 kvm
Tomtstr.: 366 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 85
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1505250048

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har den store gleden av å presentere Frydenbøveien 20!

En strøken 3-roms leilighet med høy standard og god planløsning. Leiligheten troner høyt, fritt og usjenert. Fra boligen har man en flott utsikt mot innseilingen til Damsgårdssundet, byfjellene og sentrum. Ingen sjenerende innsyn, og ikke minst en herlig balkong med kveldssol.

Kort fortalt:

Upåklagelig utsikt mot innseilingen til Bergen og byfjellene

To soverom

Høy standard, betydelig oppgradert!

Balkong m/solnedgang

Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Ingen sjenerende innsyn

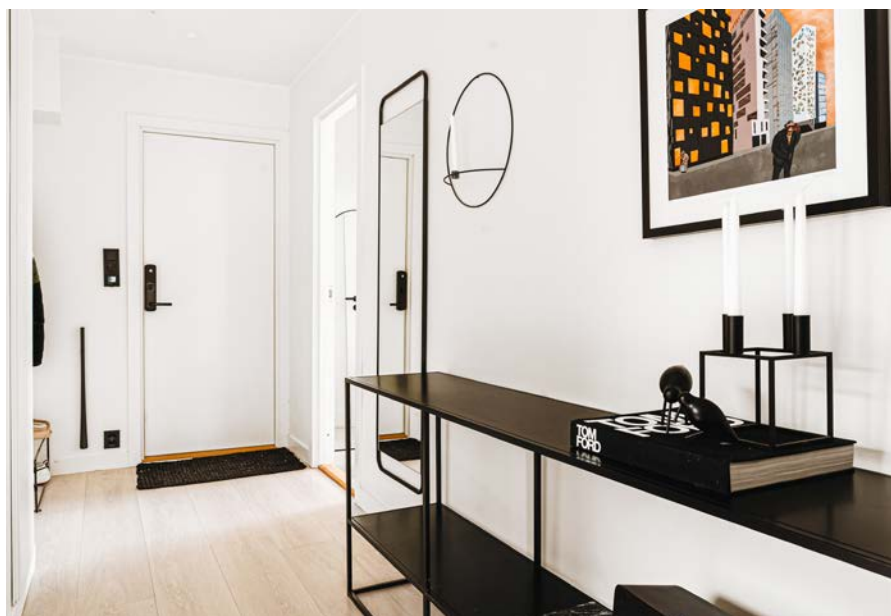
Bad oppgradert 2020

Vann/avløp fra 2020 (rør-i-rør)

Oppgradert el.-anlegg

Leiligheten inneholder:

Gang, to soverom, stue/kjøkken og bad. Leiligheten har 3 eksterne boder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	32
Nabolagsprofil	62
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 4.8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m²

BRA-e: 11 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4.8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

366 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Frydenbø er en sentral og attraktiv del av Laksevåg, beliggende mellom Damsgård og Gyldenpris. Her er det godt tilrettelagt for beboere i alle aldersgrupper. Fra boligen er det gangavstand til Bystranden på Møhlenpris, Nygårdsparken samt BI og Vilvitesenter. Det er bare 12 - 13 min. å gå til UiB og 17 - 18 minutter å gå til Bergen sentrum. Det er en offentlig gangvei ved siden av huset som fører ned til hovedveien/ krysset ved Pudddefjordsbroen.

Fra boligen er det bare 2- 3 minutters gange til busstopp og Kiwi dagligvarebutikker (ca 5. min. til dagligvarebutikken Spar). Enkel tilgang til fint turterreng med bl.a. Løvestakken/Løvestien og Damsgårdsfjellet som gode utgangspunkt. Det er også skole

og barnehage innen gangavstand.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Steffen Tvedt

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

- Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong pusset og malt og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med kledning. Gavlf vegg hvor leiligheten ligger er etterisolert og byttet kledningen på.
- Valmet tak tekket med skifer.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Balkonger

- Verandaer og lignende
- Høyde på rekkverk

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet er totalrenovert.

Arbeid utført av: Rørleggermester Tøgard AS, Bygg og Renovering AS

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Tettesjikt/membran og sluk er fornyet i forbindelse med oppussing av badet. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17), og dokumentasjon foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad og kjøkken er totalrenovert, alt rørleggerarbeid er utført av faglært rørlegger. Nye vann- og avløpsrør er lagt i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Dokumentasjon på arbeid og samsvarserklæring foreligger.

Arbeid utført av: Teca AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total rehabilitering av det elektriske anlegget, inkludert nytt sikringsskap med jordfeilautomater, nye kurser, stikkontakter og belysning. Det er også installert smarthusløsning for styring av lys og varme.

Arbeid utført av: Bergen Elektro Automasjon

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

Kontroll av det elektriske anlegget er utført.

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

Borettslaget har to utleie deler i kjelleren.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje:

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Gang (6,5m²), sov 1 (5,7m²), sov2 (9,9m²), stue (22,6m²), Kjøkken (12.5m²) og bad (3,5m²)

I tillegg medfølger 3 stk. eksterne boder:

Bod på loft med skråtak ca. 2.5m². Bod i kjeller 3.5m og teknisk rom/bod i kjeller 4,8m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkett.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malt gipsplater.

Tak: Malte flater

Entré |

Velkommen inn! Sekundet vi går inn inngangspartiet får vi et umiddelbart inntrykk over boligens moderne standard. Her er ingenting overlatt tilfeldighetene. Det er plass til et garderobeskap, skohylle og/eller kroker for yttertøyoppheng. For ekstra oppbevaring har boligen en ekstern bod

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her blir vi møtt av store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Romløsningen gjør det enkelt å innrede med både sofa- og spisegruppe. Kjøkkenet ble oppgradert og bygget om i 2019. Det ble da installert kjøkken fra Ikea med integrerte hvitevarer.

Fra stuen er det utgang til balkong målt til 4,8 kvm. Her har du god plass til utemøbler, en grill og godt selskap. Et fint sted å nyte den flotte utsikten.

Soverom |

Leiligheten har to soverom på hhv 5,7 kvm og 9,9 kvm. Soverommene er romslig med plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Soverommene er malt i en tidsriktig fargekombinasjon som komplimenteres av det naturlige lysinnslippet.

Bad |

Nytt rør i rør system til bad og kjøkken. Ny varmtvannsbereder, nytt vegg hengt toalett, ny sluk på bad og laget opplegg for vaskemaskin. Utført av Teka.

For ordensskyld opplyses det at tidligere soverom er omgjort/flyttet med nåværende kjøkken og motsatt. Endringen er ikke søknadspliktig (P-rom til P-rom).

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming ved varmemefolie i alle gulv utenom gjesterom.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gang og inneholder automatsikringer.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern (støpejern kun i kjeller). Det er benyttet rør i rør til vannforsyningsrør

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hjemmelshaver som overtok leiligheten i 2018 har siden den gang gjort følgende oppgraderinger:

- Nytt rør i rør system til bad og kjøkken. Ny varmtvannsbereder, nytt vegg hengt toalett, ny sluk på bad og laget opplegg for vaskemaskin. Utført av Teka

- Helt nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, nye kabler til alle stikk, nye varmekabler på bad og nye spotter i taket alle rom.

- Varmefolie i alle gulv utenom gjesterom. Smarthus funksjon på det elektriske. Utført av Bergen Elektro Automasjon AS

- Nytt kjøkken i 2019 fra Ikea med integrerte hvitevarer.

- Flislagt gulv og vegger på bad.

- Ny parkett på 2 soverom, gang, stue og kjøkken.

- Malt alle vegger og tak.

- Kjøkkenet er flyttet i forhold til hvor det stod når leiligheten ble kjøpt. Kjøkkenet er i dag plassert der hvor det tidligere var et soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for tv og internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92209510

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

For ordensskyld opplyses det at tidligere soverom er omgjort/flyttet med nåværende kjøkken og motsatt. Endringen er ikke søknadspliktig (P-rom til P-rom).

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming ved varmemefolie i alle gulv utenom gjesterom.

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.

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Borettslaget leier ut to leiligheter for 16 000 kr per måned. Leieinntektene brukes til å dekke kommunale avgifter og styrke borettslagets bufferkonto.

Formuesverdi primær

Kr 769 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 077 165

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring og strøm i fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Andel fellesformue

Kr 11 480

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Frydenbøveien 20

Organisasjonsnummer

986024336

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Borettslaget leier ut to leiligheter i kjellere og mottar 16 000 kroner per måned i leieinntekter.

Regnskap/budsjett

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

Styreleder opplyser at det er ingen planer om å øke felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Aval AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 85 i Bergen kommune. Andelsnr. 4 i Borettslaget Frydenbøveien 20 med orgnr. 986024336

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/157/85:

04.08.1944 - Dokumentnr: 402494 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1943 - Dokumentnr: 401745 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:157 Bnr:73

01.01.2020 - Dokumentnr: 491352 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:157 Bnr:85

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

For ordensskyld opplyses det at tidligere soverom er omgjort/flyttet med nåværende kjøkken og motsatt. Endringen er ikke søknadspliktig (P-rom til P-rom).

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område ihht. reguleringsplan for LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD . Megler har forsøkt å tyde reguleringen, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen følger kommuneplan med formål ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 40010000

Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H570_1

Beskrivelse: Historiske senter Laksevåg

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er)

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid
PlanID: 71470000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 3380100
Plannavn: LAKSEVÅG. GABRIEL TISCHENDORFS VEI, STENGING

PlanID: 40110000
Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN MELLOM
STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN

PlanID: 3380000
Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS

PlanID: 8750000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ

PlanID: 64090000
Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 157/35
Saksnr: 202415187

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 991 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 999 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 002 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Vederlag: 35 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 17 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 10 000,-

Visninger/overtagelse per stk: 1 000,-

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

01.03.2025

Vedlegg

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Arne S. Titlestad & Mirian Madelen Kallel
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1952
Tomt:	362 m ²
Kommune:	4601 Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arne S. Titlestad
Befaringsdato:	26.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentlig tilkoblet
Avløp:	Offentlig tilkoblet
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, bed og grusveier.

OM BYGGEMETODEN:

Eierskifte rapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.

- Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.
 - Grunnmur i betong pusset og malt og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med kledning. Gavlvegg hvor leiligheten ligger er etterisolert og byttet kledningen på.
 - Valmet tak teknet med skifer
- Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som nyoppusset med nyere kjøkken, bad, alle vegger, gulv og tak er renoveret. Alt av elektrisk og rør er byttet og alle overflater innvendig er renoveret. Det er lite tegn til slitasje i leiligheten.

ANNET:**Beliggenhet:**

Leiligheten ligger sentralt til like ved Puddefjordsbroen hvor det er hyppige bussavganger til blant annet Bergen sentrum, Åsane, Fyllingsdalen, Haukeland og Sandsli.

Det er gang- og sykkelavstand til sentrum og flere store studieinstitusjoner som f.eks. BI Marineholmen, UiB og HiB. Innen kort rekkevidde er det flere dagligvarebutikker, spisesteder, treningsmuligheter og fotballbane.

Nærmeste dagligvarebutikken Spar Karensfryd ligger ca. 1 minuttss gange unna leiligheten og Kiwi Hamrehjørnet ligger ca. 5 minutters gange unna.

For de turglade er det gode muligheter rett utenfor døren hvor blant annet Løvstakken og Damsgårdsfjellet kan nevnes.

Løvstien er også en svært populær løype for de turinteresserte som bor i område.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 986024336

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYDENBØVEIEN 20

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 1951

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 4,8m².

Tilhørende leiligheten er det 2 stk. ekstern bod i kjeller på 3,4m² og 4.8m²

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 2,5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming ved varmemolie i alle gulv utenom gjesterom. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern (støpejern kun i kjeller). Det er benyttet rør i rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke

nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Tidligere salgoppdage, samsvarserklæring fra Elektriker, dokumentasjon fra rørlegger og membran arbeid.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkett.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malt gipsplater.

Tak: Malte flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver som overtok leiligheten i 2018 har siden den gang gjort følgende oppgraderinger:

-Nytt rør i rør system til bad og kjøkken. Ny varmtvannsbereder, nytt vegg hengt toalett, ny sluk på bad og laget opplegg for vaskemaskin. Utført av Teka

-Helt nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, nye kabler til alle stikk, nye varmekabler på bad og nye spotter i taket alle rom.

Varmefolie i alle gulv utenom gjesterom. Smarthus funksjon på det elektriske. Utført av Bergen Elektro Automasjon AS

-Nytt kjøkken i 2019 fra Ikea med integrerte hvitevarer.

-Flislagt gulv og vegger på bad.

-Ny parkett på 2 soverom, gang, stue og kjøkken.

-Malt alle vegger og tak.

-Kjøkkenet er flyttet i forhold til hvor det stod når leiligheten ble kjøpt. Kjøkkenet er i dag plassert der hvor det tidligere var et soverom.

FELLESKOSTNADER:

kr. 800 pr. mnd.

Nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring,

felles strøm og ytre vedlikehold. Felleskostnadene blir delvis dekket av 2 hybler som blir leid ut.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 Etasje	70			4		
Kjeller		11				
SUM BYGNING				4		
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang (6,5m²), sov 1 (5,7m²), sov2 (9,9m²), stue (22,6m²), Kjøkken (12,5m²) og bad (3,5m²)

BRA-e:

Bod på loft med skråtak ca. 2.5m²

Bod i kjeller 3,5m og teknisk rom/bod i kjeller 4,8m²

MERKNADER OM AREAL:

Aralet er oppmålt med avstandsmåler. Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Ingen hindringer på befaringsdagen.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

Det er felles vaskekjeller

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Arne S. Titlestad

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Steffen Tvedt

Byggmester & Takstmann

01/03/2025



Steffen Tvedt

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

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

Det er malte flater i himlingen. Fliser på gulv og vegg badet var nytt i 2020.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er benyttet fliser på gulvet. Badet er nytt 2020.
 Det er varmekabler på gulvet

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

Membranen er fra 2020
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Merknader: Det kan konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
 Det er benyttet plastsluk
 Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av dokumentasjon på leiligheten fra renoveringen i 2020. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
 Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.
 Hulltaking vil generelt gi en bedre fukt analyse.
 Badet inneholder: Dusj, toalett, servant.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er nytt fra Ikea i 2019

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Soverom, stue/kjøkken og gang er renoverert med nyplatekledning på vegger og nye gulv. Innvendig er kjøkkenet flyttet slik at man får en bedre planløsning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bygningen har vinduer fra 2004.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Trevinduer en levetid på 20-60 år.

Ytterdørene ble byttet 2023 samtidig som lys i felles arealer ble oppgradert.

Merknader: Det ble ikke registrert noen feil eller mangler ved vinduene på befaringsdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,93 meter.

Dagens krav er på 1 meter.

Merknader: Det er et lite avvik i forhold til rekkverks høyde.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.
 Det er benyttet rør i rør til kjøkkenet og til badet.
 Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.
 Boligen har sluk i plast.
 Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

190L Høiax bereder fra 2020. Den er sikret med lekkasje sikring.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1952
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon som er styrt fra kjøkken og bad. Dette styrer avtrekk på bad og kjøkken. Det er ventiler i vinduene for friskluft. Det er fuktstyrt vifte på badet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2020
 Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i 2020

følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.
 Sikringsskapet er montert i gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Det er fremvist samsvarserklæring fra Bergen Elektro Automasjon As for anlegget.
 Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020

Merknader:



Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tg2 settes grunnet høyde på rekkverk

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Miriam Madelen Eriksen Kallel	Arne Saltvik Titlestad
Gateadresse	
Frydenbøveien 20	
Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5162
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	4547232

Document reference: 1505250048

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MMEK, AST

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er totalrenovert.
Arbeid utført av	Rørleggermester Tøgard AS, Bygg og Renovering AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran og sluk er fornyet i forbindelse med oppussing av badet. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17), og dokumentasjon foreligger.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og kjøkken er totalrenovert, alt rørleggerarbeid er utført av faglært rørlegger. Nye vann- og avløpsrør er lagt i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Dokumentasjon på arbeid og samsvarserklæring foreligger.
Arbeid utført av	Teca AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rehabilitering av det elektriske anlegget, inkludert nytt sikringsskap med jordfeilautomater, nye kurser, stikkontakter og belysning. Det er også installert smarthusløsning for styring av lys og varme.
Arbeid utført av	Bergen Elektro Automasjon

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av det elektriske anlegget er utført.
-------------	--

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
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Madelen Kallel	aec16158a122f605bedbea5 86de0d15d5f8cf015	26.02.2025 12:46:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Saltvik Titlestad	a3238be8ec9a721095aa49 54c2127709968a4179	26.02.2025 12:44:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250048

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

VEDTEKTER

for

Frydenbøveien 20 Borettslag, vedtatt på generalforsamling 22. juni 2021.

§1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Frydenbøveien 20 borettslag med forretningskontor i Frydenbøveien 20, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§2. Andeler – ansvar.

Andelene skal være på kr. 6000,-

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Andel kan heller ikke eies av eksisterende andelseiers familie. Dette gjelder for andelseiers eller ektemakes/samboer slaktning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller andre som de siste to år har tilhørt samme husstand som gjeldende eier.

§3. Andelseiere.

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

Andre enn ektefeller/samboere kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i felleskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i felleskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 16 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §3 i disse vedtekter, jfr. §13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§6. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 3 medlemmer og 4 varamedlemmer. Hver andel i borettslaget skal være representert.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlem og varamann kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg.

§7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når alle medlemmer er til stede og alle stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§8. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i felleskap tegner i lagets navn. Styret kan gi prokura.

§9. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 28. februar.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel,

dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. Vedtektenes §6.
6. Eventuell godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr §13, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§13. Endringer i vedtektene.

Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§14. forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Årsrapport 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning

Arsregnskap for Borettslaget Frydenbøveien 20

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor følger oppstillingen over selskapets disponible midler:

Disponible midler	2024	2023
Disponible midler 1.1	60 037	94 145
Årets resultat	55 055	79 162
Endring i langsiktig lån	-45 482	-113 270
Ordinære avskrivninger	0	0
Årets endring i disponible midler	9 573	-34 108
Disponible midler 31.12	69 610	60 037
Omløpsmidler	90 361	86 443
Kortsiktig gjeld	20 751	26 406
Disponible midler	69 610	60 037

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		<u>236 000</u>	<u>272 000</u>
Driftskostnader	2		
Lønnskostnader	2	2 000	2 000
Ordinære avskrivninger	3	0	0
Forsikring		29 963	30 253
Eiendomsskatt og kommunale avgifter		64 573	59 240
Reparasjon og vedlikehold / Inventar		9 579	16 642
Felles strøm		12 760	8 914
Revisjon	2	26 313	25 313
Regnskapshonorar		19 991	16 515
Forretningsførsel	2	0	0
Mindre inventar/kontorrekvisista		0	0
Andre driftskostnader		<u>705</u>	<u>1 616</u>
Sum driftskostnader		<u>165 883</u>	<u>160 493</u>
Driftsresultat		<u>70 117</u>	<u>111 507</u>
Finansinntekter og kostnader			
Renteinntekter		3 413	742
Rentekostnader		<u>2 799</u>	<u>10 739</u>
Resultat av finansinntekter og kostnader		<u>614</u>	<u>-9 997</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>70 731</u>	<u>101 510</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	15 676	22 348
Arsresultat		<u>55 055</u>	<u>79 162</u>
Overføringer:			
Overført til annen egenkapital	5	<u>55 055</u>	<u>79 162</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygning og tomt	3, 8	185 000	185 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	0	0
Sum anleggsmidler		<u>185 000</u>	<u>185 000</u>
Omløpsmidler			
Andre fordringer		17 985	11 570
Bankinnskudd		<u>72 376</u>	<u>74 873</u>
Sum omløpsmidler		<u>90 361</u>	<u>86 443</u>
Sum eiendeler		<u>275 361</u>	<u>271 443</u>
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskudd egenkapital	5	24 000	24 000
Annen egenkapital (- = udekket tap)	5	<u>214 610</u>	<u>159 555</u>
Sum egenkapital	6	<u>238 610</u>	<u>183 555</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	0	45 482
Lån fra andelshavere	2	<u>16 000</u>	<u>16 000</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>16 000</u>	<u>61 482</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Betalbar skatt	4	15 676	22 348
Forskudd husleie		4 000	4 000
Påløpte renter		0	58
Annen kortsiktig gjeld / Påløpte kostnader		<u>1 075</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 751</u>	<u>26 406</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>275 361</u>	<u>271 443</u>

Bergen, 31.12.2024 / . 2025


Joachim Skorpen Edvardsen
styremedlem


Arne Saltvik Titlestad
styrets leder


Truls Helland
styremedlem


Pranorm Helland
styremedlem

Noter

Note nr 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Eiendommen som er en boligeiendom er ikke avskrevet da virkelig verdi er vesentlig høyere enn bokført beløp.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Eventuell utsatt skatt blir beregnet med 22% (22%) på grunnlag av de midl.forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt ligningsmessig underskudd til fremføring. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode blir utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht GRS for små foretak.

Note nr 2 - Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte, godtgjørelse til styre og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Foruten kr 1 000 hver til forretningsfører og til styrets leder har det ikke vært utgifter til lønn, pensjonsforpliktelser eller godtgjørelse til borettslagets styre.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er pr 31.12.2024 bokført en langsiktig gjeld til andelshavere på samlet kr 16 000.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2024	2023
Revisjon	10 900	10 900
Andre tjenester (bl.a årsregnskap m noter og skattemelding, kontroll RF1139 mm)	10 150	9 350

Alle beløp er eksklusiv mva. I tillegg kommer merverdiavgift som borettslaget ikke har fradrag for.

Note nr 3 - Anleggsmidler

	Vaskemaskin	Bygg inkl. tomt
Anskaffelseskost 01.01.	30 706	185 000
Nyanskaffelser til kostpris i året	0	0
Avgang til kostpris i året	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12	-30 706	0
Bokført verdi 31.12	0	185 000
Årets avskrivning	0	0

Note 4 - Skatt

Borettslaget lignes som et eget skattesubjekt (selskapsligning) på grunn av at det har inntekter fra andre enn eierne som utgjør mer enn 15% av totalinntekten jfr skatteloven §7-3. Dette betyr at borettslaget og andelshaverne skal lignes etter reglene for aksjeselskap og aksjonærer.

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	70 731	101 510
Permanente forskjeller	524	72
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Årets skattegrunnlag	<u>71 255</u>	<u>101 582</u>
Betalbar skatt 22 % (22%)	15 676	22 348

Det er ingen midlertidige forskjeller.

Note 5 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	24 000	159 555	183 555
Årsresultat		55 055	55 055
Egenkapital 31.12	24 000	214 610	238 610

Note 6 - Fortsatt drift

Borettslaget mener virkelig verdi av eiendom er betydelig høyere enn bokført verdi, og reell egenkapital er således tilstrekkelig positiv, og det er ingen usikkerhet ifht fortsatt drift.

Note nr 7 - Gjeldsbrevlån

	2024	2023
Långiver	Sparebanken	Sparebanken
Etablert	Vest	Vest
Rente 31.12.	24.02.2015	24.02.2015
Betingelse	8,50 %	8,50 %
Løpetid	Flytende	Flytende
Lån 1.1	10 år	10 år
Endring	45 482	158 752
	<u>-45 482</u>	<u>-113 270</u>
Lån 31.12	0	45 482
Gjeld som forfaller etter mer enn 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Note nr 8 - Pantstillelser

Av selskapets bokførte gjeld er kr 0 (45 482) sikret med pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12, en bokført verdi på kr 185 000 (185 000).

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTLAGET FRYDENBØVEIEN 20

	2024	2023
Annen driftsinntekt		
3600 Leieinntekter	-236 000	-272 000
	-236 000	-272 000
Lønnskostnad		
5005 Lønn ikke innberetningspliktig	2 000	2 000
	2 000	2 000
Annen driftskostnad		
6320 Kommunale avgifter	50 301	45 406
6340 Strøm	12 760	8 914
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 579	2 724
6620 Reparasjon og vedlikehold inventar	0	13 918
6700 Revisjonshonorar	26 313	25 313
6710 Regnskapshonorar	19 991	16 515
7500 Forsikring	29 963	30 253
7750 Eiendomsskatt	14 272	13 835
7770 Bank og kortgebyrer	66	374
7790 Andre kostnader	640	1 242
	163 883	158 493
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	-3 413	-742
	-3 413	-742
Annen rentekostnad		
8140 Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	524	72
8150 Annen rentekostnad	2 275	10 667
	2 799	10 739
Skattekostnad på resultat		
8300 Betalbar skatt	15 676	22 348
	15 676	22 348
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Overføring annen egenkapital	55 055	79 161
	55 055	79 161

BALANSE - SPESIFIKASJON**BORETTSLAGET FRYDENBØVEIEN 20**

	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Eiendommer	185 000	185 000
	185 000	185 000
Andre kortsiktige fordringer		
1579 Andre kortsiktige fordringer	7 000	4 000
1740 Forskuddsbetalte kostnader	10 985	7 570
	17 985	11 570
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank 3625.07.06833	72 376	74 873
	72 376	74 873
Annen innskutt egenkapital		
2000 Innskudd egenkapital	-24 000	-24 000
	-24 000	-24 000
Udekket tap		
2080 Udekket tap	-214 610	-159 555
	-214 610	-159 555
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2223 Lån 3622.31.10465	0	-45 482
	0	-45 482
Øvrig langsiktig gjeld		
2240 Lån andelshavere	-16 000	-16 000
	-16 000	-16 000
Betalbar skatt		
2500 Betalbar skatt	-15 676	-22 348
	-15 676	-22 348
Annen kortsiktig gjeld		
2901 Forskudd husleie	-4 000	-4 000
2950 Påløpte rentekostnader	0	-58
2960 Påløpte kostnader	-1 075	0
	-5 075	-4 058

Saldobalanse

Klient
Org.nr

Borettslaget Frydenbøveien 20
986024336

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023
1100	Eiendommer	185 000,00	0,00	185 000,00	185 000,00
1579	Andre kortsiktige fordringer	7 000,00	0,00	7 000,00	4 000,00
1740	Forskuddsbetalte kostnader	10 985,00	0,00	10 985,00	7 570,00
1920	Bank 3625.07.06833	72 375,57	0,00	72 375,57	74 872,74
2000	Innskudd egenkapital	-24 000,00	0,00	-24 000,00	-24 000,00
2080	Udekket tap	-159 554,74	-55 055,17	-214 609,91	-159 554,74
2223	Lån 3622.31.10465	0,00	0,00	0,00	-45 482,00
2240	Lån andelshavere	-16 000,00	0,00	-16 000,00	-16 000,00
2500	Betalbar skatt	0,00	-15 676,00	-15 676,00	-22 348,00
2901	Forskudd husleie	-4 000,00	0,00	-4 000,00	-4 000,00
2950	Påløpte rentekostnader	0,00	0,00	0,00	-58,00
2960	Påløpte kostnader	-1 074,66	0,00	-1 074,66	0,00
3600	Leieinntekter	-236 000,00	0,00	-236 000,00	-272 000,00
5005	Lønn ikke innberetningspliktig	2 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00
6320	Kommunale avgifter	50 300,95	0,00	50 300,95	45 405,56
6340	Strøm	12 760,12	0,00	12 760,12	8 914,30
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninge	9 578,64	0,00	9 578,64	2 724,00
6620	Reparasjon og vedlikehold inventar	0,00	0,00	0,00	13 918,38
6700	Revisjonshonorar	26 312,50	0,00	26 312,50	25 312,50
6710	Regnskapshonorar	19 991,00	0,00	19 991,00	16 515,03
7500	Forsikring	29 963,00	0,00	29 963,00	30 253,00
7750	Eiendomsskatt	14 272,01	0,00	14 272,01	13 834,56
7770	Bank og kortgebyrer	65,50	0,00	65,50	373,78
7790	Andre kostnader	639,53	0,00	639,53	1 242,33
8070	Annen finansinntekt	-3 413,00	0,00	-3 413,00	-742,00
8140	Rentekostand, ikke fradragsberettig	524,00	0,00	524,00	72,00
8150	Annen rentekostnad	2 274,58	0,00	2 274,58	10 667,09
8300	Betalbar skatt	0,00	15 676,00	15 676,00	22 348,00
8960	Overføring annen egenkapital	0,00	55 055,17	55 055,17	79 161,47
		0,00	0,00	0,00	0,00
Sammendrag					
0	- 0	0,00	0,00	0,00	0,00
1100	- 1920	275 360,57	0,00	275 360,57	271 442,74
2000	- 2960	-204 629,40	-70 731,17	-275 360,57	-271 442,74
3600	- 3600	-236 000,00	0,00	-236 000,00	-272 000,00
5005	- 5005	2 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00
6000	- 6810	118 943,21	0,00	118 943,21	112 789,77
7420	- 7791	44 940,04	0,00	44 940,04	45 703,67
8040	- 8960	-614,42	70 731,17	70 116,75	111 506,56
9999	- 9999	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Borettslaget Frydenbøveien 20
Fødsels-/org.nr 986024336

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D6 Disponeringer				
31.12.2024	Betalbar skatt	15 676,00	8300 Betalbar skatt	2500 Betalbar skatt
31.12.2024	Overført til annen egenkapital	55 055,17	8960 Overføring annen egenkapi	2080 Udekket tap

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Bergen ____/____ - 2025

.....
Miriam Madelen Eriksen-Kallef

.....
Irene Hjelmaas

NØKKELTALL SKATTEMELDING 2024

BORETTSLAGET FRYDENBØVEIEN 20



INNTEKT & SKATT

Inntekter	239 413	-	Kostnader	184 358	=	Årsresultat	55 055
Salgsinntekt	0		Lønnskostnad	2 000		± Midlertidige forskjeller	0
Annen driftsinntekt	236 000		Varekostnad	0		± Permanente forskjeller	524
Finansinntekt	3 413		Annen driftskostnad	163 883		± Skatt	15 676
			Finanskostnad	2 799		NÆRINGSINNTEKT	
			Skattekostnad	15 676	=	71 255	

BETALBAR SKATT

NÆRINGSINNTEKT	71 255
- AVGITT KONSERNBIDRAG	0
+ MOTTATT KONSERNBIDRAG	0
- FREMFØRT UNDERSKUDD	0
+ JUSTERT INNTEKT RENTEBEGRENSNING	0
= NETTO INNTEKT	71 255
BETALBAR SKATT (22%)	15 676

UTSATT SKATT

NETTO ENDRING MIDL. FORSKJELLER	0
ENDRING UTSATT SKATT (22%)	0
UNDERSKUDD TIL FREMFØRING	
FREMFØRT UNDERSKUDD FRA TIDLIGERE	0
ÅRETS ANVENDELSE	0
UNDERSKUDD TIL FREMFØRING	0



FORMUE & EGENKAPITAL

Bruttoformue	90 361	-	Gjeld	21 075	=	Nettoformue	69 286
--------------	--------	---	-------	--------	---	-------------	--------

EIENDOM



0

INVESTERINGER



0

ANLEGGSMIDLER



0

ØVRIGE EIENDELER



90 361

AKSJEVERDI

NETTOFORMUE	69 286
+ ANTALL AKSJER (EKSKL. EGNE)	0
= VERDI PR. AKSJE	0,000

EGENKAPITAL

INNGÅENDE EGENKAPITAL	183 555
+ TILLEGG	55 055
- FRADRAG	0
= UTGÅENDE EGENKAPITAL	238 610





Diverse opplysninger 2024

Spesifikasjonsutskrift

Beskrivelse

Selskapet

Er selskapet børsnotert eller heleid av et børsnotert selskap?	Nei
Har selskapet mottatt eller overført skattefrie eiendeler eller forpliktelser?	Nei
Er selskapet avviklet under inntektsåret?	Nei

Eierforhold

Har selskapet blitt del av et konsern i løpet av inntektsåret?	Nei
Eventuell konsernspiss ved utgang av inntektsåret	
Eventuell konsernspiss ved utgang av forrige inntektsår	
Norsk konsernspiss	

Restrukturering

Har foretaket gjennomført endring i foretaksstruktur i inntektsåret?	Nei
--	-----

Utenlandsforhold

Har selskapet virksomhet med fast driftssted i andre land?	Nei
Ble selskapet omorganisert over landegrensene i inntektsåret?	Nei
Utenlandsk eier, som enten direkte eller indirekte har kontroll over selskapet	
Hvis selskapet en del av et konsern som skal levere land-for-land-rapportering, velg foretak:	
Har selskapet filialer i utlandet?	Nei

Annet

Er selskapet omfattet av finansskatt på lønn og overskudd?	Nei
--	-----



Resultat

Spesifikasjonsutskrift

Nr	Betegnelse	I år	I fjor
Annen driftsinntekt			
3600	Inntekt fra utleie av eiendom	236 000	272 000
Sum annen driftsinntekt		236 000	272 000
Sum driftsinntekt		236 000	272 000
Lønnskostnad			
5900	Andre personalkostnader	2 000	2 000
Sum lønnskostnad		2 000	2 000
Annen driftskostnad			
6340	Strøm og oppvarming	12 760	8 914
6395	Renovasjon, vann, avløp, renhold med mer	50 301	45 406
6600	Reparasjoner og vedlikehold av bygninger	9 579	2 724
6695	Reparasjoner og vedlikehold av utstyr med mer	0	13 918
6700	Regnskapstjenester, rådgivning med mer	46 304	41 828
7500	Forsikringspremier	29 963	30 253
7700	Andre kostnader	14 977	15 451
Sum annen driftskostnad		163 883	158 493
Sum driftskostnad		165 883	160 493
Driftsresultat		70 117	111 507
Finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	3 413	742
Sum finansinntekt		3 413	742
Finanskostnad			
8150	Annen rentekostnad	2 799	10 739
Sum finanskostnad		2 799	10 739
Resultat før skattekostnad		70 731	101 509
Skattekostnad			
8300	Betalbar skatt på ordinært resultat	15 676	22 348
Sum skattekostnad		15 676	22 348
Årsresultat		55 055	79 161



Midlertidige forskjeller 2024

Spesifikasjonsutskrift

Betegnelse	I fjor	I år	Endring
Driftsmidler og goodwill			
Regnskapsmessig verdi på driftsmidler	185 000	185 000	
Skattemessig verdi på driftsmidler	185 000	185 000	
Forskjeller / endring i forskjeller	0	0	0
Utestående andre fordringer			
Regnskapsmessig verdi på andre fordringer	11 570	17 985	
Skattemessig verdi på andre fordringer	11 570	17 985	
Forskjeller / endring i forskjeller	0	0	0
Sum endring i forskjeller fra postene ovenfor			0
Sum forskjeller- grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel			
Sum positive forskjeller	0	0	
Sum negative forskjeller	0	0	
Sum forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	0	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	0	



Permanente forskjeller

Spesifikasjonsutskrift

Nr	Betegnelse	I år
Tilbakeføringer av inntekter og kostnader fra resultatregnskapet		
0620	Positiv skattekostnad	15 676
0621	Rentekostnad på fastsatt skatt	524
Tilbakeføringer av inntekter og kostnader fra resultatregnskapet: Sum		16 200
Sum tillegg i næringsinntekt		16 200
Sum fradrag i næringsinntekt		0



Skattepliktig inntekt 2024

Spesifikasjonsutskrift

Betegnelse	I år
Beregnet næringsinntekt	
Årsresultat	55 055
Sum tillegg i næringsinntekt	16 200
Sum fradrag i næringsinntekt	0
Sum endring i midlertidige forskjeller	0
Inntekt på Svalbard	0
Næringsinntekt/underskudd	71 255
Inntekt og underskudd	
Mottatt konsernbidrag	0
Årets anvendelse av fremført underskudd fra tidligere år	0
Avgitt konsernbidrag	0
Justering av inntekt overført fra Begrensning av rentefradrag	0
Tilbakeført underskudd	0
Netto inntekt	71 255
Oversikt over underskudd til fremføring	
Fremført underskudd fra tidligere år	0
Oppnådd underhåndsakord og gjeldsettergivelse	0
Andel av underhåndsakord og gjeldsettergivelse motregnet fremført underskudd fra tidligere år	0
Rest oppnådd underhåndsakord og gjeldsettergivelse	0
Rest fremført underskudd fra tidligere år	0
Årets anvendelse av fremført underskudd fra tidligere år	0
Årets underskudd	0
Rest underhåndsakord og gjeldsettergivelse motregnet mot årets underskudd	0
Sum underskudd til fremføring	0



Balanse

Spesifikasjonsutskrift

Nr	Betegnelse	I år	I fjor
Anleggsmidler			
1160	Bolig inkl. boligtomter, hytter mv.	185 000	185 000
Sum anleggsmidler		185 000	185 000
Omløpsmidler			
1570	Andre kortsiktige krav/fordringer	17 985	11 570
1920	Bankinnskudd	72 376	74 873
Sum omløpsmidler		90 361	86 443
Sum eiendeler		275 361	271 443
Egenkapital			
2030	Annen innskutt egenkapital	24 000	24 000
2050	Positiv egenkapital	214 610	159 555
Sum egenkapital		238 610	183 555
Langsiktig gjeld			
2220	Langsiktig gjeld til banker og andre kredittinstitusjoner	0	45 482
2280	Stille interessentinskudd og ansvarlig lånekapital	16 000	16 000
Sum langsiktig gjeld		16 000	61 482
Kortsiktig gjeld			
2500	Betalbar skatt, ikke fastsatt	15 676	22 348
2900	Forskudd fra kunder	4 000	4 000
2950	Skyldige gjeldsrenter	0	58
2990	Annen kortsiktig gjeld	1 075	0
Sum kortsiktig gjeld		20 751	26 406
Egenkapital og gjeld		275 361	271 443



Fordringer 2024

Spesifikasjonsutskrift

Betegnelse	I år	I fjor
Skattemessige fordringer		
Kundefordringer og ikke fakturert driftsinntekter pr 31.12	0	0
Skattemessig nedskrivning på kundefordringer	0	0
Skattemessig verdi på kundefordringer	0	0
Andre fordringer i valuta	0	0
Andre fordringer i valuta, ikke skm formue	0	0
Andre fordringer, ikke skm formue	0	0
Andre fordringer	17 985	11 570
Sum skattemessig verdi på fordringer	17 985	11 570



Egenkapitalavstemming 2024

Spesifikasjonsutskrift

Betegnelse	I år
Inngående egenkapital	183 555
Tillegg	
Årets overskudd	55 055
Tillegg: Sum	55 055
Sum netto negative prinsippendringer	0
Utgående egenkapital	238 610



Formue 2024

Spesifikasjonsutskrift

Betegnelse	I år	I fjor
Øvrige eiendeler		
Bankinnskudd	72 376	74 873
Fordringer	17 985	11 570
Sum bruttoformue	90 361	86 443
Gjeld		
Annen gjeld	21 075	65 482
Sum gjeld	21 075	65 482
Sum nettoformue	69 286	20 961

Vedlegg til skattemelding 2024 for Borettslaget Frydenbøveien 20 (org nr 986024336)

Borettslaget lignedes som et eget skattesubjekt (selskapsligning) på grunn av at det har inntekter fra andre enn eierne som utgjør mer enn 15% av totalinntekten jfr skatteloven §7-3. Inntekter fra andre enn eierne utgjør kr 192 000 av totalt kr 236 000. (81,4%). Dette betyr at borettslaget og andelshaverne skal lignedes etter reglene for aksjeselskap og aksjonærer.

Vi gjør oppmerksom på at RF-1139 er sendt inn til altinn tidligere i år og inneholder fordeling av formuespostene (eks eiendom) og gjeldspostene mellom eierne slik at dette kommer med i den enkeltes forhåndsutfylte skattemelding. Jfr verdier i skattemeldingen. Eiendom medtas på hver enkelt andelshavers personlige skattemelding.

Nabolagsprofil

Frydenbøveien 20 - Nabolaget Frydenbø - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Gyldenpris Nord Linje 6, 10, 19, 20	5 min 0.3 km
Florida Linje 1	28 min 2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 4.5 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	23 min 1.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	23 min 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	9 min 4.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	12 min 4.4 km
Bergen Private Gymnas	9 min
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 3.7 km

«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Kvalitet på skolene

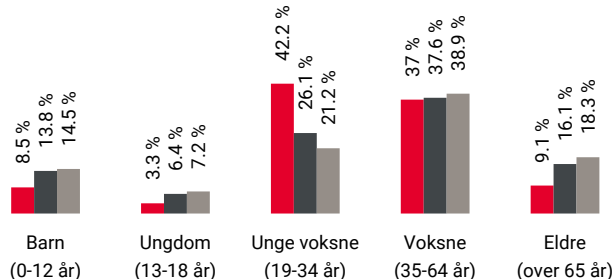
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenbø	1 333	894
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	10 min 0.7 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.8 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Hamrehjørnet PostNord	5 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



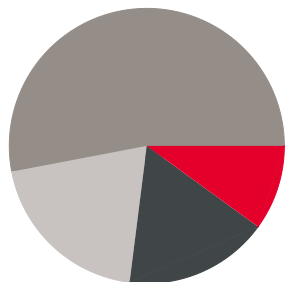
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

Munsterbekken ballplass	6 min
Ballspill	0.4 km
Damsgård skole	7 min
Aktivitetshall	0.5 km
SATS Damsgård	7 min
Feel24 Lien (høst 2024)	11 min

Boligmasse



- 10% enebolig
- 17% rekkehus
- 53% blokk
- 20% annet

«Sentrumsnært og sentralt i forhold til studiesteder»

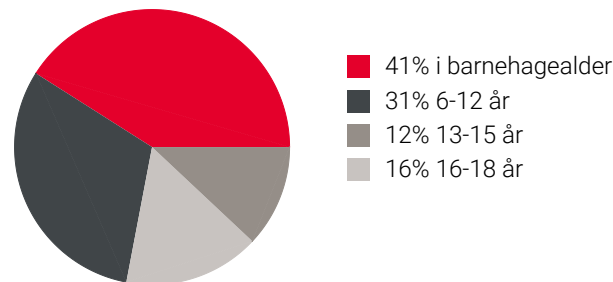
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	25 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

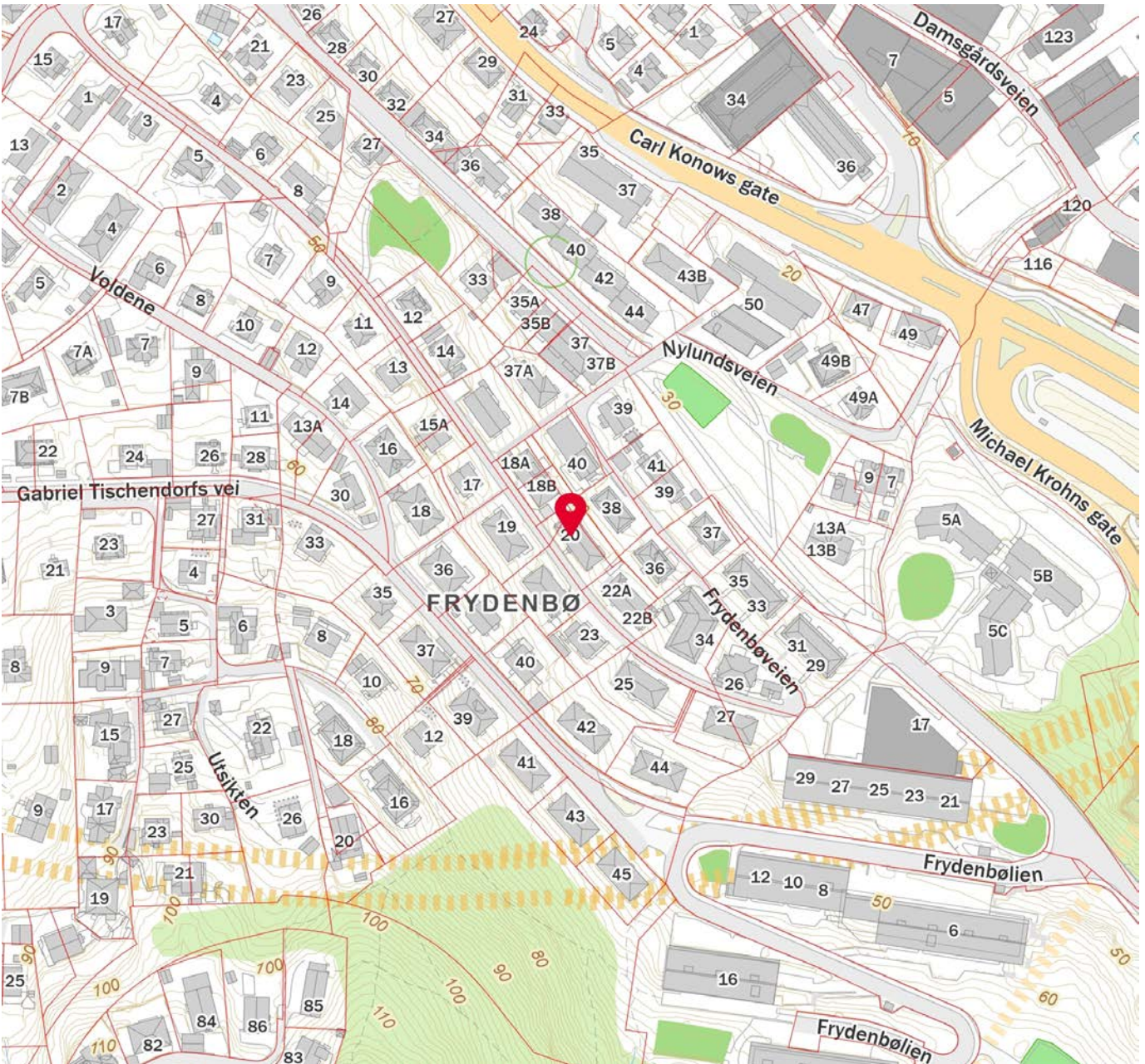
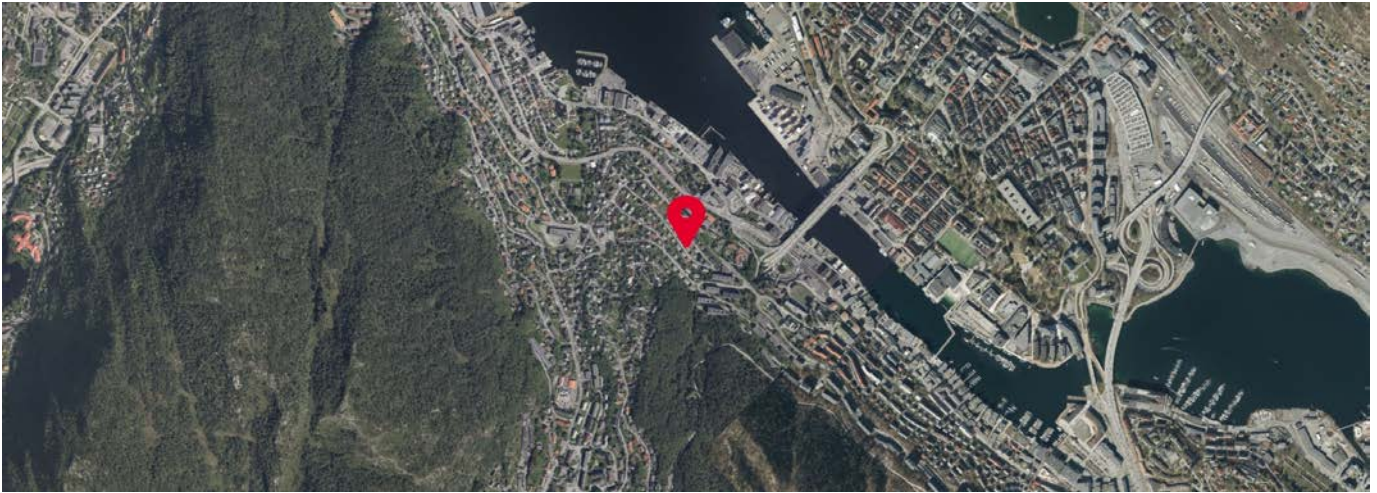
- Frydenbø
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

- 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Frydenbøveien 20
5162 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre