



aktiv.

Torborg Nedreaas' gate 18, 5006 BERGEN

**DOKKEN | Flott og lys 3-roms
leilighet med svært sentral
beliggenhet | Balkong med herlige
solforhold | Heis |**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 245 267,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 3 549 460,-
Felleskostn.: Kr 5 357,-
Selger: Andres Nesje

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1950
P-rom/BRA 59/63 kvm
Tomtstr.: 2506.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 231
Oppdragsnr.: 1506250139

DOKKEN | Flott og lys 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet | Balkong med herlige

Velkommen til Torborg Nedreaas' Gate 18 - Presentert av Morten Tøsdal v/ Aktiv Eiendomsmegling! En 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet med nærhet til "alt" man skulle trenge i hverdagen. Det er kort vei til Bergen sentrum, busstopp i alle retninger, dagligvarebutikker og flere studieinstitusjoner.

Kort om eiendommen:

- Åpen kjøkken og stueløsning
- 2 soverom
- Balkong med flotte solforhold
- Ekstern bod i tillegg til innvendig
- Felles takterrasse
- Heis
- Ingen forkjøpsrett eller dok. avgift
- Svært sentral beliggenhet
- Kort vei til store arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 63kvm

P-rom 59kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

5. etasje: 63 kvm BRA-I: Entre, bad, kjøkken/stue, to stk soverom, bod.

Primærrom

5. etasje: 59 kvm Entre, bad, kjøkken/stue, to stk soverom.

Sekundærrom

5. etasje: 4 kvm Innvendig bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2506.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for aksjelaget og er opparbeidet med interne veier, gangveier, murer og grøntarealer

Beliggenhet

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtransport, studiesteder, yrende byliv, nydelige parker, butikker, lokale kaféer og byens sentrumsjerne. Den ligger tilbaketrukket i rolige og trivelige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger rett i nærheten.

Fra leiligheten er det bare 1 km til Festplassen, som er midt i hjertet av Bergen sentrum. Sentrum er lett tilgjengelig både til fots eller med en kort busstur takket være det gode kollektivtilbudet i området. Denne beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av ro og nærhet til byens liv og fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligblokk bygget i 1950.

Barnehage/Skole/Fritid

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) - 0.3 km

Rosetårnet barnehage (0-5 år) - 0.7 km

Møhlenpris Oppvekststun barnehage (1-5) - 0.8 km

Møhlenpris skole (1-7 kl.) - 0.8 km

St Paul skole (1-10 kl.) - 0.8 km

Nordnes skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) - 1.8 km

Gimle Oppvekststun (8-10 kl.) - 3.4 km

Bergen Private Gymnas - 15 min

Metis privatistiskole - 1.2 km

Offentlig kommunikasjon

5 min til Møhlenpris busstopp med totalt 35 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Bygningen er oppført i plastøpte konstruksjoner som bærevegger / etasjeskiller.

Yttervegger i murkonstruksjon pusset og malt. påforet på innside med bindingsverk / platekledning. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

-Beskrivelse Rør i starten av 2027. Ingenting avklart enda.

Innhold

Entre, bad, kjøkken/stue, to stk soverom, bod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong - 1.8 m2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad - 3m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men bør brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - 3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

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

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Parkett gulv har høy slitasje stedvis, spesielt på kjøkken.

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode 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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
TRYG FORSIKRING

Polisenummer
6596270

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.

Energi

Oppvarming

Radiatorovner i stue, og en på hvert soverom.
Varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 290 000

Formuesverdi primær

Kr 950 065

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 800 260

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Ventilasjon a konto 200,00

Fiberbredbånd 348,00

Felleskostnader 4 809,00

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 357

Andel Fellesgjeld

Kr 245 267

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.06.2025

Andel fellesformue

Kr 8 022

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Bredalsgården AS

Organisasjonsnummer

931615122

Om aksjeselskapet

AS BREDALSGÅRDEN er et boligaksjeselskap som har til formål A skaffe aksjeeierne bruksrett/borett til egen bolig i selskapets eiendom i TORBORG NEDREAASGT. 18/20 i BERGEN og A drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Bredalsgården består av 113 leiligheter over to blokker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95217608369

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo: 24 183 000,00

Innfrielsesdato: 30.12.2049

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95217610428

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo: 4 126 785,00

Innfrielsesdato: 30.03.2027

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 4

Avdragsfrihet til og med Desember 2026

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

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.

Prosjekter som vil medføre økning i felleskostnader:

- Avløpsrørene må rehabiliteres. I samarbeid med OBOS Prosjekt holder laget på å kartlegge og hente inn tilbud både på rørfornyning og utskifting. Beslutning om metode

og dernest leverandør ligger litt frem i tid og det vil komme flere beboermøter.

- Flere av husets vinduer og balkongdører er i dårlig forfatning og arbeid med kartlegging og plan for utskifting vil startes når dørprosjektene er ferdig. Laget tror det skal være mulig med punktutskifting i tillegg til vedlikehold på gamle vinduer som fortsatt er funksjonelle.

- Prosjekt med utbygging av balkongdører er nylig avsluttet. Det gjenstår noen mindre reklamasjoner. Forventer oppstart av kartlegging etter sommeren.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt, men husdyrholdet må ikke være til sjenanse for de andre

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 231 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/231:

04.11.1940 - Dokumentnr: 5559 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse vedrørende omlegging av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

04.11.1940 - Dokumentnr: 5556 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA DOKKEBAKKEN 11, 11A, DOKKEBAKKEN OG NORDRE
MØHLENPRIS SAMT FRA NORDRE MØHLENPRISVEI 8 SOM ER
UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1530165 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:231

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 7. etasjes betongbygning, datert, 21.06.1951.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.1951.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Regulerings- og arealplaner

PlanID: 10780000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 13.03.1954

Saksnr: -

Dekningsgrad: 99,8 %

Kommentar: Eldre reguleringsplan fra 1954 som dekker det meste av eiendommen.
Regulerer eiendommen til bebyggelse.

PlanID: 15290200

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 23.04.2007

Saksnr: 200413317

Dekningsgrad: 0,2 %

Reguleringsformål

PlanID: 15290200

Reguleringsformål: 311 – Gate m/fortau

Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 15290200

Reguleringsformål: 322 – Gangvei

Dekningsgrad: 0,1 %

Kommentar: Mindre deler av eiendommen er regulert til offentlig ferdsel, med fortau og gangvei.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 71350000

Plantype: 35

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

Saksnr: 202311228

Dekningsgrad: 0,2 %

Kommentar: Planarbeid for nybygg av havforskningsinstituttet og fiskeridirektoratet i området. Berører eiendommen marginalt.

PlanID: 71460000

Plantype: 34

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

Saksnr: 202312694

Dekningsgrad: 0,2 %

Kommentar: Omfatter planlegging av større byutviklingsområde i "dokken sør", med minimal innvirkning på eiendommen.

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Eiendommen er fullt ut omfattet av gjeldende kommuneplan og må følge kommunens overordnede føringer.

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 – Nåværende

Arealformål: 1130 – Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 98,6 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 – Nåværende

Arealformål: 3001 – Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 1,4 %

Kommentar: Hovedformålet er sentrumsutvikling med noe grønnstruktur.

Hensynssoner – kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Hele eiendommen er underlagt hensyn til bevaring av historisk bymiljø.

Hensynssoner – Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_1

Beskrivelse: Luftkvalitet – rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner – Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Veistøy – gul sone

Dekningsgrad: 21,7 %

Kommentar: En del av eiendommen er utsatt for veitrafikkstøy.

Hensynssoner – Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Veistøy – rød sone

Dekningsgrad: 22,4 %

Kommentar: Deler av eiendommen er utsatt for høyt støynivå.

Kommunedelplan(er)

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Kommunedelplan for sentrum som dekker hele eiendommen – gir detaljert styring av byutvikling.

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 15780000

Arealstatus: 1 – Nåværende

Arealformål: 110 – Boligområder

Dekningsgrad: 98,8 %

PlanID: 15780000

Arealstatus: 1 – Nåværende

Arealformål: 630 – Fotgjengerstrøk

Dekningsgrad: 1,1 %

Kommentar: Boligformål, med en liten del avsatt til fotgjengerstrøk i kommunedelplanen

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel – KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 64090000

Plantype: 21

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Saksnr: 202220469

Dekningsgrad: 12,5 %

Kommentar: Nye planer under utvikling - kan påvirke fremtidig arealbruk

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 8900100

Plantype: 30

Plannavn: JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER

Planstatus: 3

Saksnr: 200711318

Kommentar: Regulert for barnehage og studentboliger

PlanID: 70100000

Plantype: 35

Plannavn: HF-FAKULTETET

Planstatus: 2

Saksnr: 202220612

Kommentar: Detaljreguleringsplan under arbeid for høyskoleformål. Kommunen har mottatt varsel om innsigelse fra fylkeskommune knyttet kulturminneloven.

PlanID: 66510000

Plantype: 35

Plannavn: BERGEN MOSKÉ

Planstatus: 2

Saksnr: 202220594

Kommentar: Planforslag til detaljregulering med formål om å utvide Bergen Moske sine arealer

PlanID: 7490004

Plantype: 31

Plannavn: VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET

Planstatus: 3

Saksnr: 200101211

Kommentar: Regulerer trafikk på hovedinnfartsåre til sentrum.

PlanID: 15290300

Plantype: 35

Plannavn: GASSVERKTOMTEN

Planstatus: 3

Saksnr: 201003837

Kommentar: Detaljregulering med kombinerte bygge- og anleggsformål, øvrig anlegg og forretning/kontor som hovedformål.

PlanID: 18740000

Plantype: 21

Plannavn: KDP BERGEN HAVN

Planstatus: 3

Saksnr: 200512751

Kommentar: Kommunedelplanen for Bergen Havn legger til rette for videreutvikling av havneområdet med hovedvekt på godstrafikk, cruise og fergetrafikk, og prioriterer næringsformål med kaibehov, samtidig som den ivaretar allmennhetens tilgang til sjøen og viktige kulturminner.

PlanID: 15290000

Plantype: 30

Plannavn: DOKKEN – NØSTEBUKTEN

Planstatus: 3

Saksnr: 199615958

Kommentar: Eldre reguleringsplan legger til rette for utvidelse og modernisering av havneområdet ved Dokken og Nøstebukten, inkludert ny hurtigruteterminal, utvidelse av Rv. 555 til fire felt med gang- og sykkelvei, samt arkitektonisk kvalitetskrav og hensyn til nærliggende boligområder.

Adgang til utleie

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlatt bruken av hel boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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

3 290 000 (Prisantydning)

245 267 (Andel av fellesgjeld)

3 535 267 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 043 (Eierskiftegebyr)

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

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

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

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 549 460 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 557 360 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 560 160 (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 14 193

Betalingsbetingelser

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr 49.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 270

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF

morten.tosdal@aktiv.no

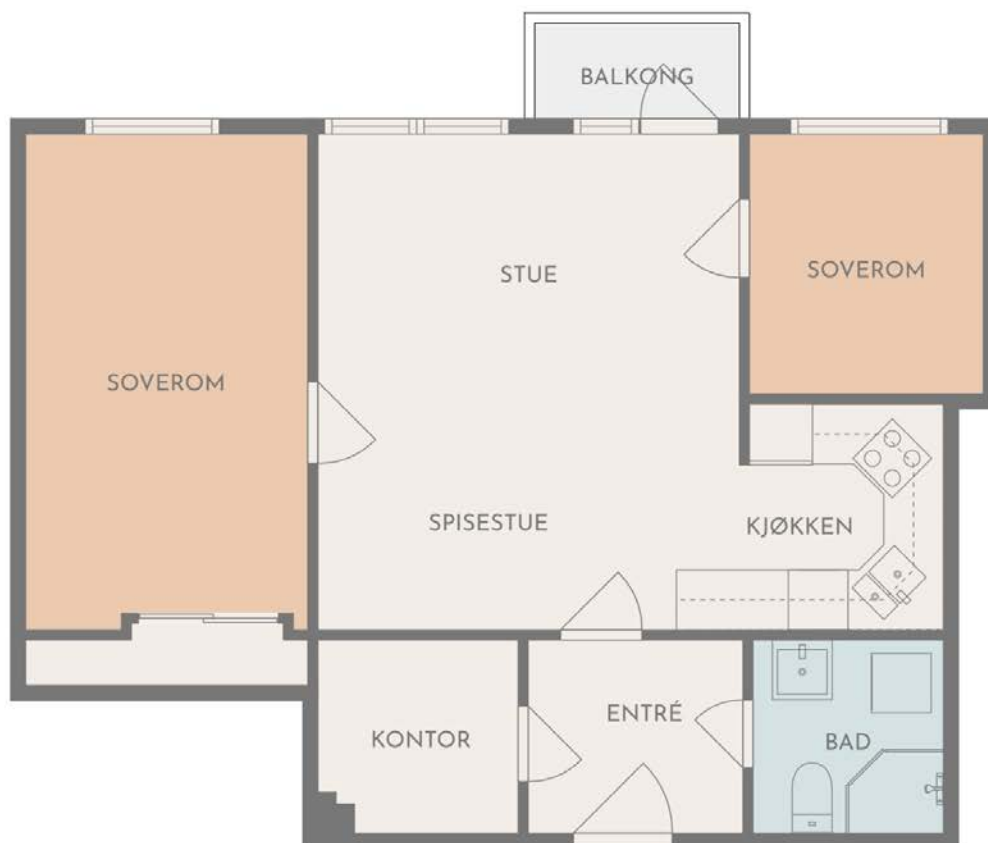
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

20.06.2025



I/B

PI ANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME







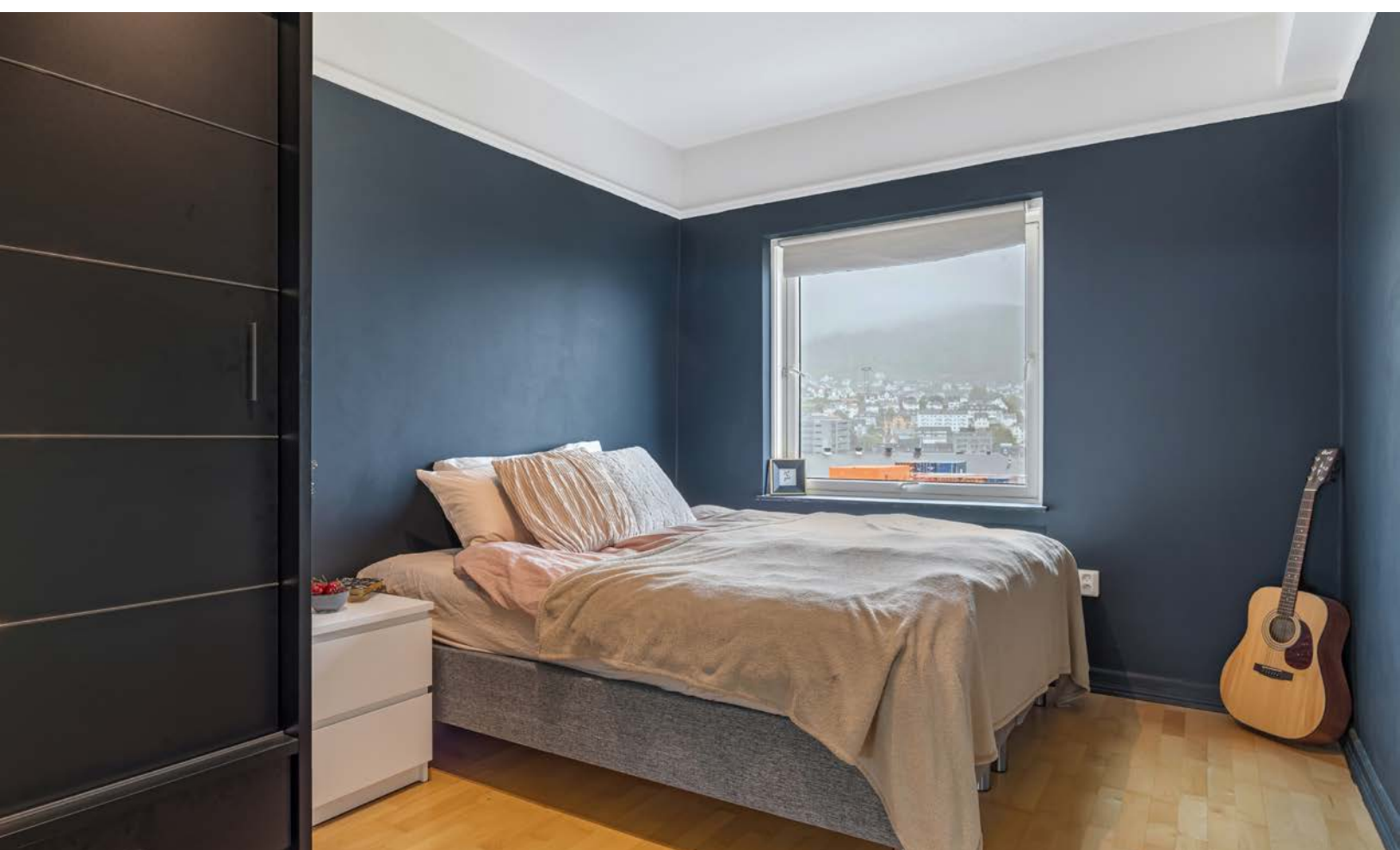














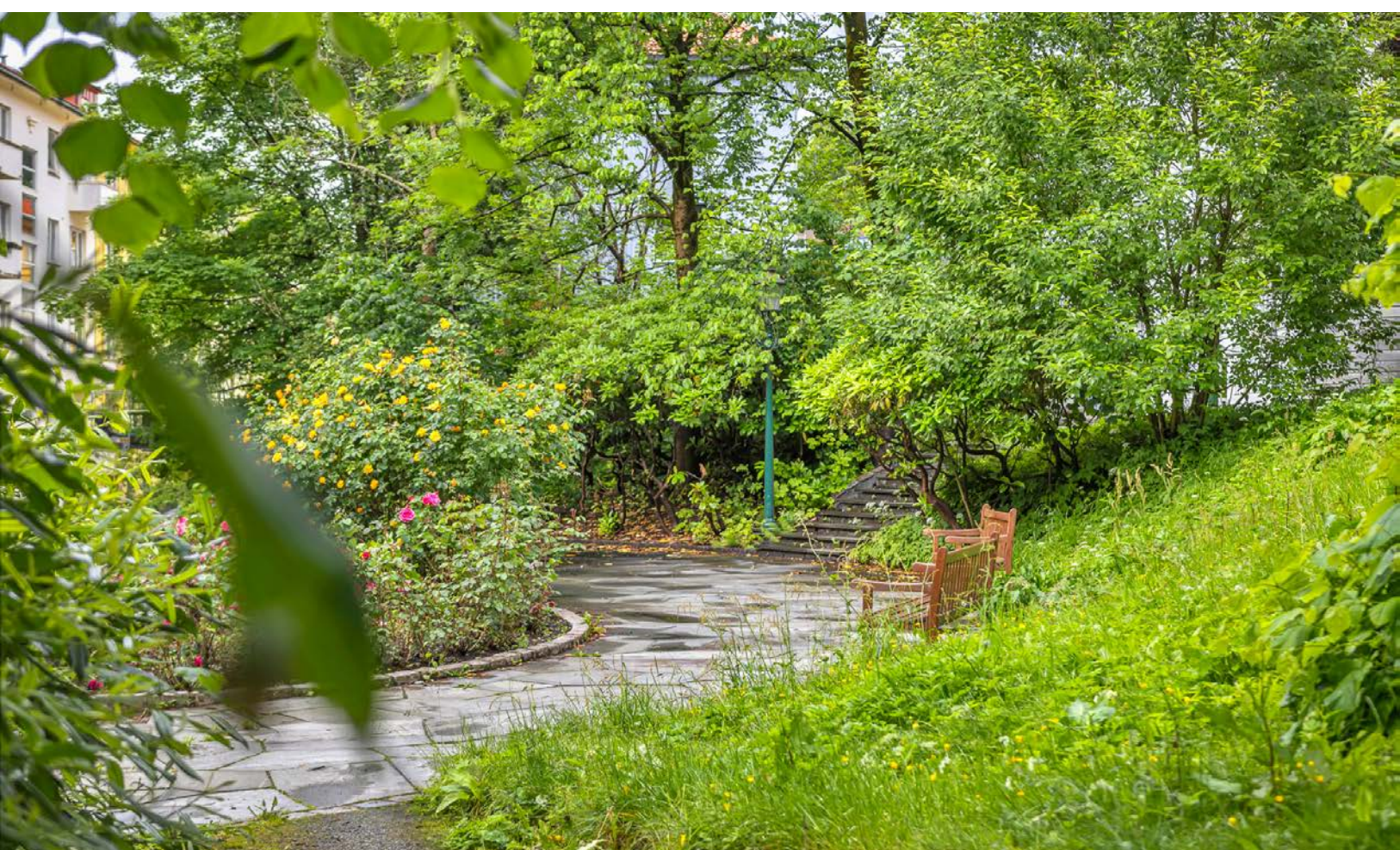












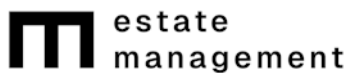




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Torborg Nedreaas' gate 18

5006 BERGEN

4601/164//231/0/0

Rapportdato

15.06.2025

TG 0		0
TG 1		6
TG 2		4
TG 3		0
TG IU		1

TORBORG NEDREAAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Befaring utført den 12.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164/231/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18 , 5006, BERGEN

Matrikkel: 4601/164//231/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1950 Kilde: PropCloud

Tomt: 2 506.60 m²

Hjemmelshaver(e): Bredalsgården AS, Andres Nesje

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger / etasjeskiller. Yttervegger i murkonstruksjon pusset og malt, påforet på innside med bindingsverk / platekledning. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ja

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

TORBORG NEDREAAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Primærrom 59 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 63 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, kjøkken/stue, to stk soverom.		Beskrivelse sekundærrom Innvendig bod	

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

BRA-i 63 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, kjøkken/stue, to stk soverom, bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
63 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod i 5 etasje på 1.5 m²

TORBORG NEDREAS GATE 18 - 4601/164//231/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Balkong - 1.8 m2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad - 3m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men bør brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - 3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Parkett gulv har høy slitasje stedvis, spesielt på kjøkken.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 3m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

TORBORG NEDREAS GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Ferdigattest datert 21.06.1951. Kilde: Tidligere salgsoppgave

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 5. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong - 1.8 m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Varierer mellom 89 og 90 cm.
Dagens krav til høyde er 100cm

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

slitt og misfarget fuger og silikon, spesielt i dusjsone.

Bilde**Er det fall til sluk?**

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er målt ca 1 cm høydeforskjell. Det er oppkant på dusjhjørne inn til skul. dersom det oppstår en lekkasje fra toalett eller servant vil ikke vannet ledes til sluk.

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men bør brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Bilde

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj.

Levetid:

! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164/231/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

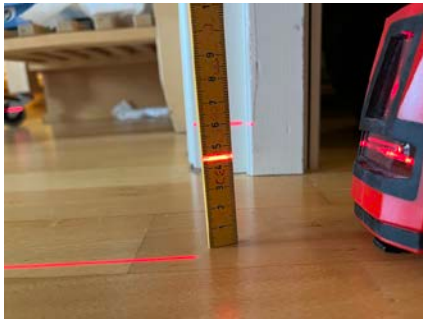
Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

TORBORG NEDREAAAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkken innredning fra JKE Design med slette bjørkefronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

TG 2 på Benkeplate: Kantlist mangler over oppvaskmaskin. Kant bør forsegles som et midlertidig tiltak for å unngå videre utvikling av fuktskade i benkeplate.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Bilde



TORBORG NEDREAAS' GATE 18 - 4601/164//231/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Delvis oppgradert, rør i rør på kjøkken, kobber rør på bad.
Ukjent alder på rør installasjon på bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Radiatorovner i stue, og en på hvert soverom.
Varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Felles varmtvann via sentralfyr.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Ukjent alder på rørinstallasjon på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Alder på rørinstallasjon på bad bør undersøkes.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TORBORG NEDREAS' GATE 18 - 4601/164/231/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereder er ikke kontrollert, det er felles varmtvann via sentralfyr - oppgradert i 2015/2016 i regi av borettslaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

Overflater gulv

Fliser på bad

Parkett på øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad.

malt plateledning/betong på øvrige vegger og himlinger.

Totalvurdering av vegger/himlinger

TG 1 

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene

Totalvurdering av gulv

TG 2 

Kommentar:

Parkett gulv har høy slitasje stedvis, spesielt på kjøkken.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250139	

Selger 1 navn
Andres Nesje

Gateadresse	
Torborg Nedreaas' gate 18	

Poststed	Postnr
BERGEN	5006

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250139

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AN

1

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

- 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
Beskrivelse

Rør i starten av 2027. Ingenting avklart enda.
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250139

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250139

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andres Nesje	ef6d0ba86ed9bec4f9fd3 1209895484eca68f532	19.06.2025 09:57:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250139

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

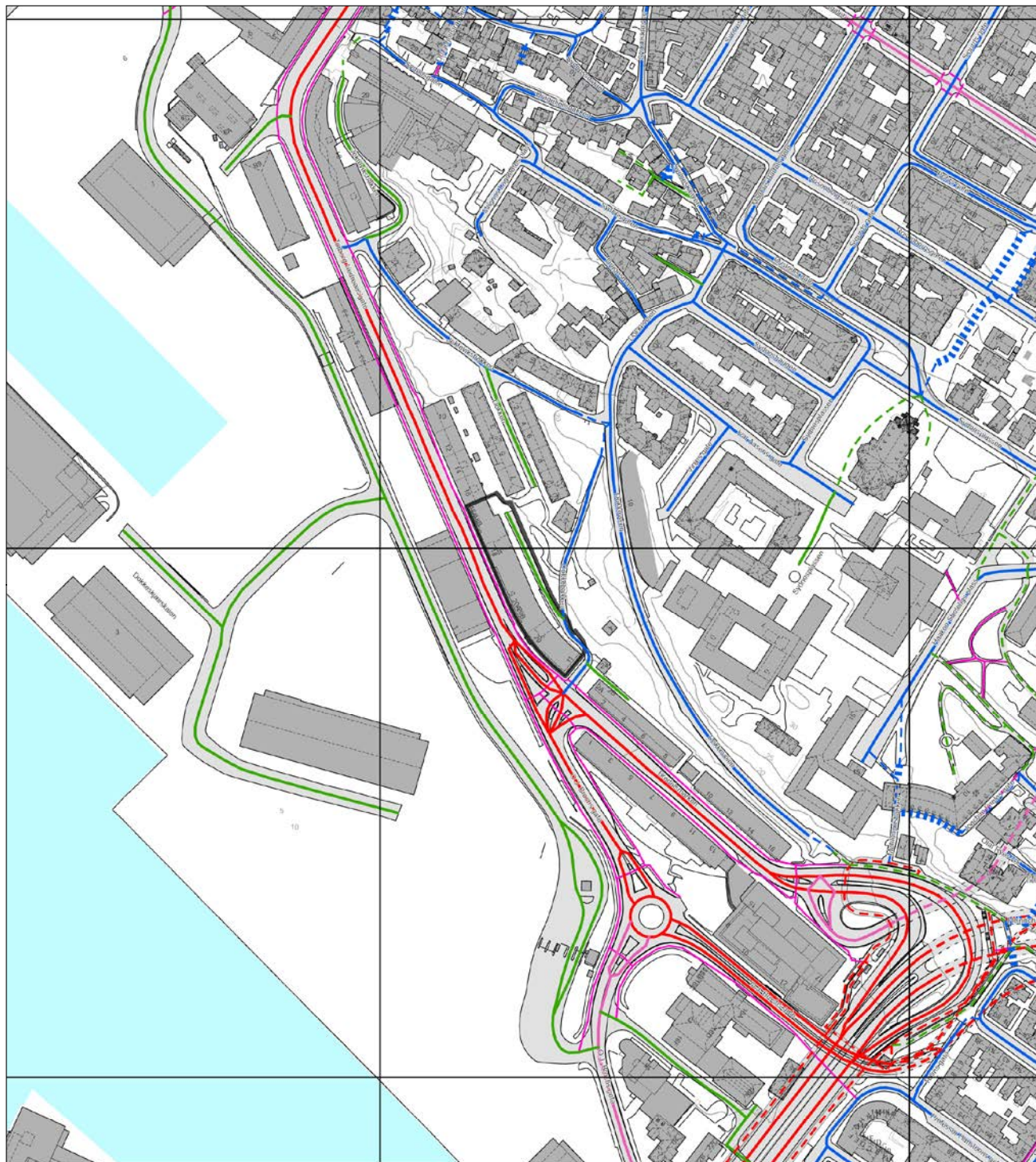
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18, 5006 BERGEN



Europaveg	Fylkesveg	Privat veg	Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Europaveg, tunnel	Fylkesveg, tunnel	Privat veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, kommunal
Riksveg	Kommunal veg	Gang-/sykkelveg, europaveg	Gang-/sykkelveg, privat
Riksveg, tunnel	Kommunal veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, riksveg	Bilferge, fylkesveg



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

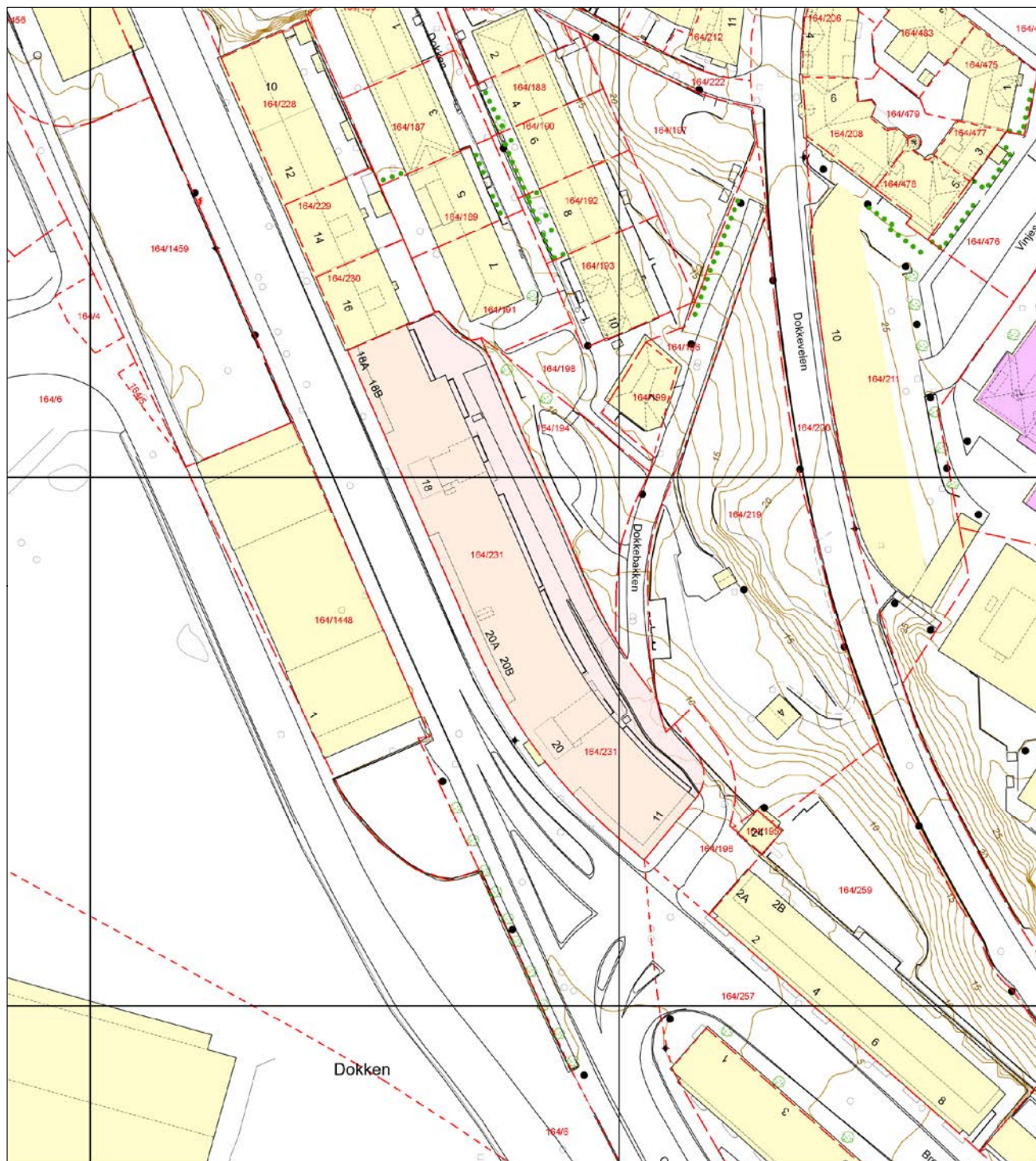
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18, 5006 BERGEN m.fl.



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/231/0/0
Utlistet 16. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260963712	Grunneiendom	0	Ja	2 504,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		99,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2007	200413317	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15290200	311 - Gate m/fortau	0,1 %
15290200	322 - Gangvei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71350000	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	202311228	0,2 %
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	202312694	0,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	98,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	98,8 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	1,1 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
--------	-------------	-------------	--------------

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	12,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8900100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER	3	200711318
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612
66510000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKSBAKKEN, BERGEN MOSKÉ	2	202220594
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3	200101211
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 16. juni 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

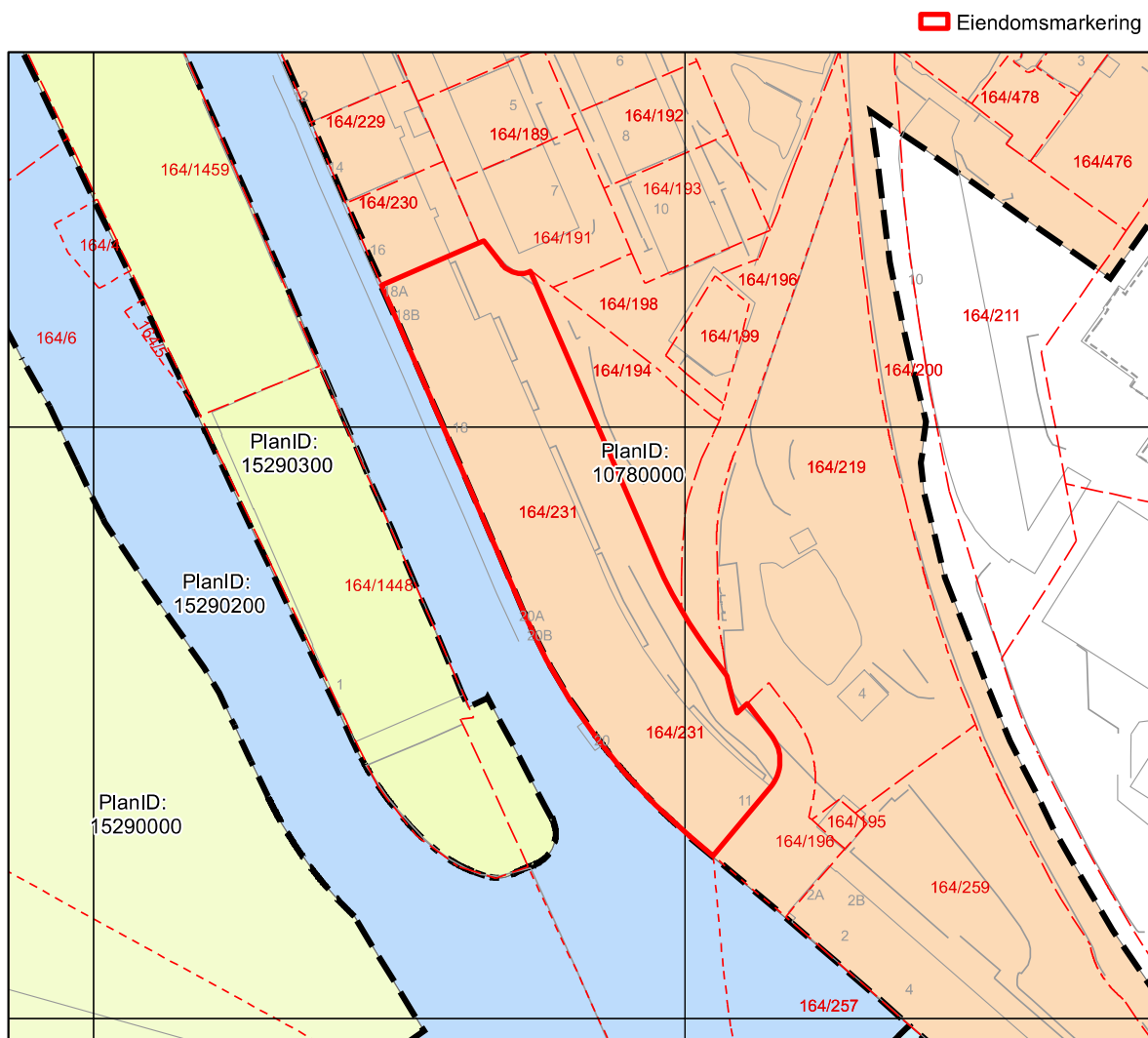
Målestokk: 1:1000
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10780000, 15290200





Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18 m.fl.

More beverages

Seigneurie d'Orléans et de Touraine

et de Berry.

With various other territories and

domains, etc.

Other of which and more

titles and domains.

Baron, etc.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0
Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18 m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

↗ ↘ Sikringsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Annet byggeområde

■ Kjørevei

■ Gate med fortau

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Havneområde (landdelen)

■ FRIOMRÅDER

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

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

■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

■ 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

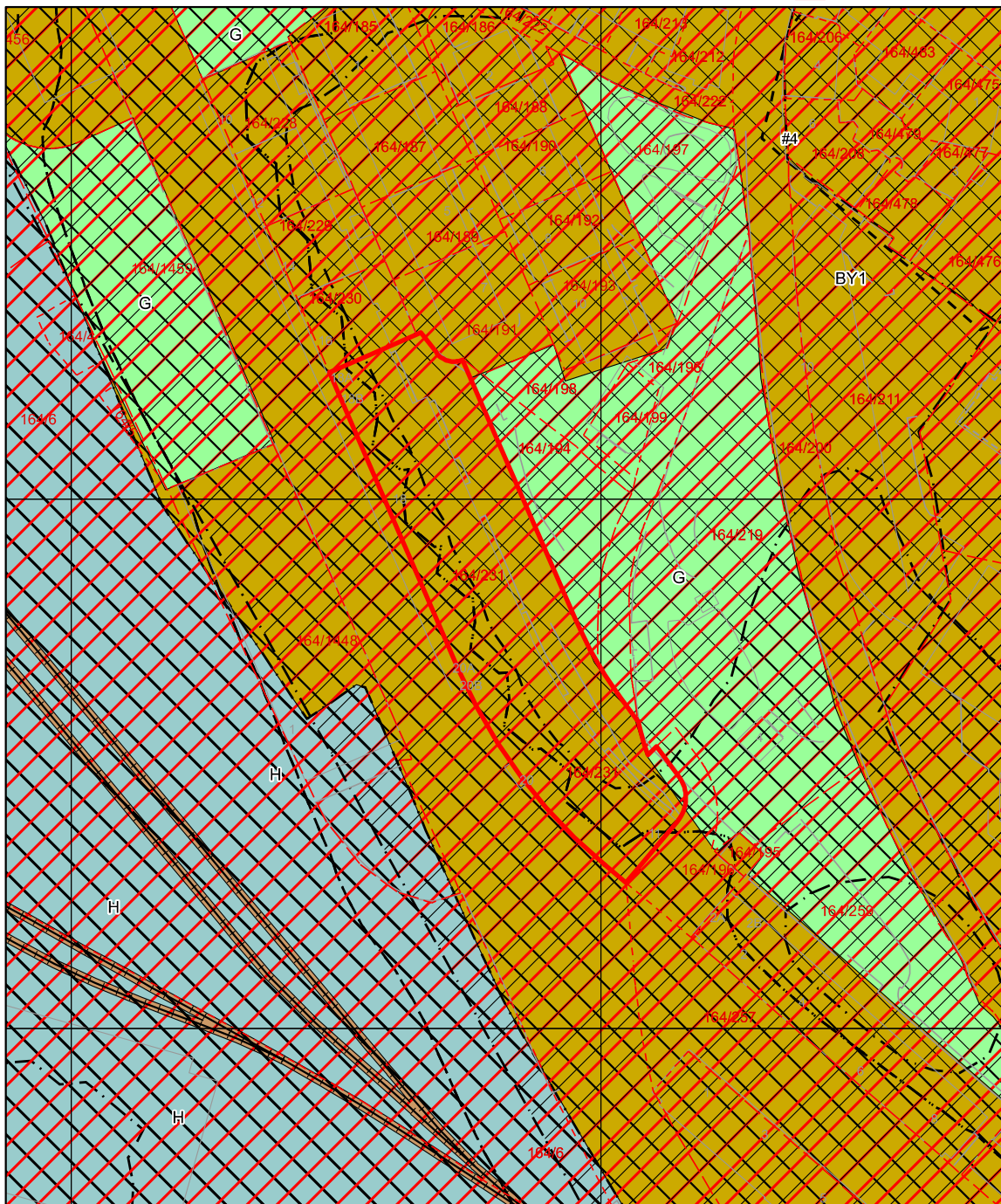
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18 m.fl.



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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer

 Jernbane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Bane

 Havn

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 16.06.2025

Arealplan-ID: 15780000

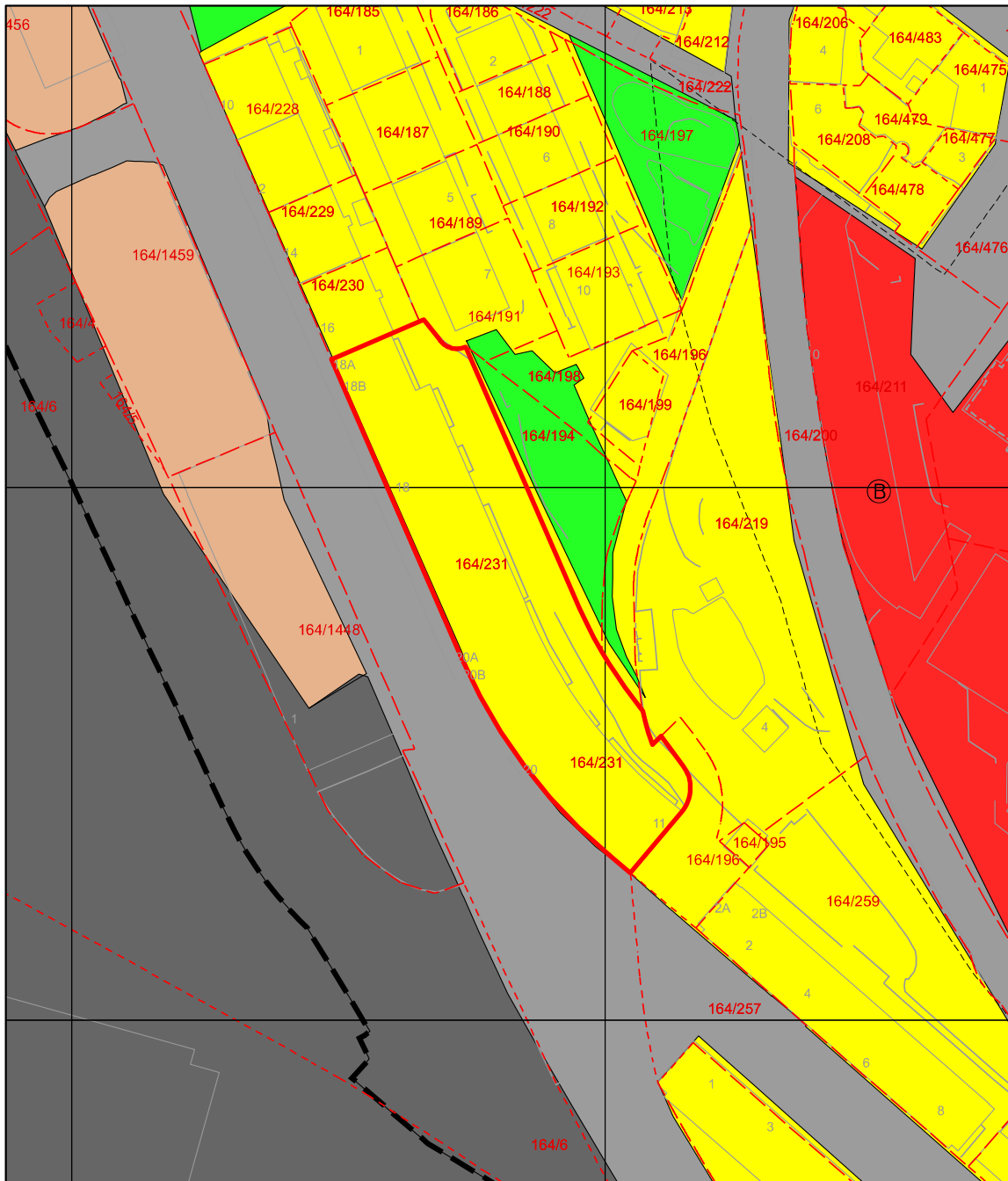
Gnr/Bnr/Fnr: 164/231/0/0

Adresse: Torborg Nedreaas' gate 18 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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

Vedtekter



*for AS BREDALSGÅRDEN boligaksjeselskap, org. nr. 931 615 122,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mars 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 12. april 2007.
Endret på ordinær generalforsamling den 20. mars 2012.
Endret på ordinær generalforsamling den 24. mars 2013.
Endret på ordinær generalforsamling den 26. april 2016.
Endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2017.
Endret på ordinær generalforsamling den 10. april 2018.
Endret på ordinær generalforsamling den 4. april 2019.
Endret på ordinær generalforsamling den 7. april 2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 23. april 2024.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS BREDALSGÅRDEN er et boligaksjeselskap som har til formål A skaffe aksjeeierne bruksrett/borettsrett til egen bolig i selskapets eiendom i TORBORG NEDREAASGT. 18/20 i BERGEN og A drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr. 110.700,- fordelt på 246 aksjer à kr. 450,-
- (2) Både fysiske personer (enkelpersoner) og juridiske personer kan være aksjeeiere i selskapet. Juridiske personer kan likevel bare være eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borettsrett/bruksrett til en bestemt bolig eller et næringslokale.
- (3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til A overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet A godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til A bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til A erverve aksjen(e).

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til A bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn til boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Bygningsmessige endringer i leiligheten kan kun foretas etter skriftlig tillatelse fra styret. Det må fremlegges skriftlig søknad med tegning og/eller beskrivelse i god tid før endringer påbegynnes.
- (6) Eventuell ombygging til hybler eller hybelleiligheter i den enkelte leilighet kan kun tillates etter skriftlig søknad til styret. Ombyggingen må ikke strider mot gjeldende kommuneplan for Bergen sentrum eller offentlige vedtekter vedr. oppdeling av boliger i bydelene Møhlenpris, Nygårdshøyden og Engen.
- (7) Styret fører tilsyn med arbeidet som nevnt i post (5) og (6), og skal ha tilkomst til leiligheten for ettersyn og kontroll. Aksjeeier skal varsles og ha anledning til A være tilstede.
- (8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating / fremleie

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a) aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to Arene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre Ar.
 - b) aksjeeieren er en juridisk person
 - c) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

- 3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hel boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.
- 5) Aksjeeier som bor i boligen selv og overlater bruken av deler av den til andre, plikter A informere styret om hvem han overlater bruken til.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

- 1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som leilighetene og næringslokalenes ytterdører (både til fellesganger og på gateplan), vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmer.
- 3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjeeiere i 7. etasje som har takterrasse tilknyttet boligen skal sørge for at takbelegget holdes rent, og har ansvar for vedlikehold og utskiftning av tregulv eller lignende. Disse skal være konstruert slik at de ikke skader takbelegget og enkelt lar seg åpne for rengjøring, kontroll og vedlikehold av belegget.
- 4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for A utbedre, plikter aksjeeieren straks A sende melding til selskapet.
- 7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- 1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Vedlikehold av felles areal og installasjoner skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som ventilasjonsanlegg, tv-kabelnett og varmtvannsanlegg (radiatorer) som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til A føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- 3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører på gateplan (hovedinngangsdører), gang- og branndører, dører til felles altaner og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter kontroll, reparasjon og utskiftning av takbelegg, inkludert belegg på terrasser som er tilknyttet boliger i 7. etasje.
- 4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18.
- 6) Styret kan ansette vaktmester/vedlikeholdsperson eller engasjere eget firma til A ta seg av de oppgaver nevnt under dette punkt. Det kan utarbeides instruks for slike oppgaver.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

- 1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

- 1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende A selge aksjen(e) jfr. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til A kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

- 1) Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales forskuddsvis innen den 10. i hver måned.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

- 1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- 1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med fire varamedlemmer. Styret med varamedlemmer skal settes sammen av likt antall kvinner og menn.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, og av disse står to på valg hvert annet år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret med varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Varamedlemmer skal konstitueres i styret i prioritert rekkefølge fra første til fjerde varamedlem. Ved forfall i styret får første varamedlem stemmerett, ved forfall av flere styremedlemmer trer andre evt, tredje varamedlem inn med stemmerett, dog slik at dette ikke er i konflikt med 7-3-1 om styrets vedtak
- 4) Generalforsamlingen velger en valgkomité på tre medlemmer som fungerer frem til neste valg og legger fram forslag til valg av nytt styre og valgkomité.

7-2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styret har ansvar for å fastsette endring i felleskostnadene etter vurdering av konsumprisindeks og selskapets behov for inntekter.
- 3) Styret kan ansette (og si opp) forretningsfører, regnskapsfører eller andre til A bistå med den daglige driften.
- 4) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- 5) Styreleder eller den som gis fullmakt skal føre protokoll (referat) over styresaker og denne skal undertegnes av minst to av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjons og fullmakt

- 1) Styreleder eller to styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

- 1) Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert Ar innen utgangen av april.
- 2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for A få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- 2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- 3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- b) Godkjenning av årsregnskap
- c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

- 1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, som skal undertegnes av minst to av de fremmøtte aksjeeierne.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- 1) Hver aksje teller en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- 3) Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen.
- 4) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående av medlemmet som må anses for A ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om spørsmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om spørsmål mot andre

eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

- 1) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Ikrafttredelse, vedtektsendring, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning.

10-1 Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og vedtektsendring.

- 1) Vedtektene trer i kraft straks etter vedtak av generalforsamlingen.
- 2) Punkt 2-1 (2) i vedtektene om juridiske personers rett til å eie aksjer i selskapet har ikke tilbakevirkende kraft.
- 3) Endringer i selskapets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.
- 4) Samtidig oppheves Vedtekter vedtatt 23.03.1950 med senere endringer av 15.03.1962, 30.03.1967, 25.03.1998, 07.04.1999, 27.03.2001 og 24.03.2004.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

- 1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

- 1) Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

AS Bredalsgården

↳ FORSIDE

↳ NYHETER

↳ KONTAKT INFO

↳ GENERELL INFO

↳ TV OG BREDBÅND

↳ VEDTEKTER

↳ FORFATTEREN

↳ RABATTER

↳ HUSORDENSREGLER

↳ SKADER/FORSIKR.

↳ PARKERING

↳ VASKERIENE

↳ HISTORIKK

↳ BILDER

↳ KUN FOR STYRET

HUSORDENSREGLER

for beboere i Torborg Nedreaasgate 18-20

På styremøte i AS Bredalsgården ble det den 27.05.97 vedtatt slike nye ordensregler

Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som gitt.

Beboerne må ikke ved støy, musikk o.l. sjenere sine naboer. Skal man ha fest bør man naboer på forhånd.

Til sang og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.

Musikkøvelser, banking, boring etc. må kun finne sted i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 21 (til kl. 16.00 på lørdager). Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset.

Gatedører skal være låst hele døgnet. Beboerne anmodes om ikke å slippe inn ukjen

Det er tillatt å holde hund/katt, men husdyrholdet må ikke være til sjenanse for de ø

Forskjellige bestemmelser

* Vaskerianlegg benyttes etter tur og i henhold til bestemmelser oppslått i vaskeriet

* Parabol- og andre antenner må ikke monteres uten godkjenning av styret.

* Lufting av leilighet må ikke foretas ut i korridoren. Banking av teppe og matter på terrasser, altaner eller vinduer. Fuglemat må ikke kastes ut på bakken.

* Balkonger og avløp fra disse må alltid holdes rene og frie for rusk, sne og is grunnvannskade på huset.

Skulle det oppstå vannskade på grunn av manglende renhold av balkonger og avløp økonomiske ansvar for skaden påhviler beboerne.

* Trekkgardiner på balkonger og terrasser skal ha samme farge og mønster.

Vaktmester gir nærmere opplysninger herom.

* Sykler hensettes i sykkelbod i kjeller, eller sykkelstativ. Parkering av biler og motor tillatt på gårdsplassen. Dette gjelder både egne og fremmede kjøretøyer, uansett nødvendig av- og pålessing. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi dispensasjoner fra

* Leieboerne er selv ansvarlig for det indre vedlikehold, jfr. leiekontrakten.

Alle henvendelser vedrørende mangler, feil etc. som er boligselskapets ansvar, rett

Bergen, den 27. mai 1997

AS Bredalsgården

Designet og utviklet av Argo Internett AS©2004

Protokoll til årsmøte 2025 for AS BREDALSGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 931615122

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32, Bergen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Stig Solstad er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Malin Liljegren foreslått. Protokollvitner er Eskild Brattli og Gina Barstad

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 216 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 216 000 som styret selv fordeler.

✓ Vedtatt.

7. Omgjøring fra maskinrom til heis i kjeller til bodrom

Endring av bruk av fellesareal jf. vedtektenes punkt 8-7 (3)

Bakgrunn

Det tidligere maskinrommet for heis i kjelleren ved siden av inngangen til fyrrom er ikke lenger i bruk til sitt opprinnelige formål. Rommet inneholder fortsatt rester av gammelt maskineri, men har potensial til å benyttes på en måte som kommer andelseiere til gode.

Dette gjelder for både hus nummer 18 og 20.

Styrets begrunnelse

Omgjøringen vil bidra til bedre utnyttelse av borettslagets fellesarealer og gi andelseiere tilgang til ekstra bodplass ved behov. Omgjøringen medfører ingen praktiske endringer til rommet annet en at døren blir låsbar for den som til enhver tid leier boden.

Forslag til vedtak

I henhold til vedtektenes punkt 8-7 (3) om at 'Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen', godkjenner generalforsamlingen at det tidligere maskinrommet for heis i kjelleren omgjøres til bodrom som kan leies ut til andelseiere etter prinsippet om førstemann til mølla. Utleie skal følge samme praksis som for øvrige fellesarealer i borettslaget hvor utleieordning er etablert. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepriser og administrere utleieordningen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne at maskinrom omgjøres til bodrom i begge husene, da det er flere andelseiere som ønsker å leie enn hva det p.t. er kapasitet til.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at maskinrom tas i bruk som bodrom for utleie til andelseiere.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Ifølge vedtektene skal selskapet ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med fire varamedlemmer.

Det skal i år velges to styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Valgkomiteen har innstilt foreslåtte kandidater nedenfor

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Aslak Bjørge Hermstad

Eirik Natlandsmyr

Aslak Svensgaard Moe

Følgende stilte til valg:

Aslak Bjørge Hermstad

Eirik Natlandsmyr

Aslak Svensgaard Moe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Darre Longva

Irene Eikefjord

Joanna Gocalek

Ingvild Ingvild Nave

Følgende stilte til valg:

Øystein Darre Longva

Irene Eikefjord

Joanna Gocalek

Ingvild Ingvild Nave

9. Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rakel Helgheim

Hallvard Moe

Gabriel Steinsbekk

Følgende stilte til valg:

Rakel Helgheim

Hallvard Moe

Gabriel Steinsbekk

Signering protokoll:

Møteleder: Stig Solstad /S/

Protokollfører: Malin Liljegren /S/

Protokollvitne: Eskil Botn Brattli /S/

Protokollvitne: Gina Knutson Barstad /S/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6208
AS BREDALSGÅRDEN

Velkommen til årsmøte i AS BREDALSGÅRDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32, Bergen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Etter generalforsamlingen blir det eventuelt litt informasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omgjøring fra maskinrom til heis i kjeller til bodrom
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AS BREDALSGÅRDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stig Solstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Liljegren foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 6208 Styreberetning 2025.pdf

2. 6208 Bredalsgården AS - Årsregnskap 2024.pdf

3. 6208 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 216 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 216 000 som styret selv fordeler.

Sak 7

Omgjøring fra maskinrom til heis i kjeller til bodrom

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av bruk av fellesareal jf. vedtektenes punkt 8-7 (3)

Bakgrunn

Det tidligere maskinrommet for heis i kjelleren ved siden av inngangen til fyrrom er ikke lenger i bruk til sitt opprinnelige formål. Rommet inneholder fortsatt rester av gammelt maskineri, men har potensial til å benyttes på en måte som kommer andelseiere til gode.

Dette gjelder for både hus nummer 18 og 20.

Styrets begrunnelse

Omgjøringen vil bidra til bedre utnyttelse av borettslagets fellesarealer og gi andelseiere tilgang til ekstra bodplass ved behov. Omgjøringen medfører ingen praktiske endringer til rommet annet en at døren blir låsbar for den som til enhver tid leier boden.

Forslag til vedtak

I henhold til vedtektenes punkt 8-7 (3) om at 'Endring av bruk av fellesarealer må godkjennes av generalforsamlingen', godkjenner generalforsamlingen at det tidligere maskinrommet for heis i kjelleren omgjøres til bodrom som kan leies ut til andelseiere etter prinsippet om førstemann til mølla. Utleie skal følge samme praksis som for øvrige fellesarealer i borettslaget hvor utleieordning er etablert. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepriser og administrere utleieordningen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne at maskinrom omgjøres til bodrom i begge husene, da det er flere andelseiere som ønsker å leie enn hva det p.t. er kapasitet til.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at maskinrom tas i bruk som bodrom for utleie til andelseiere.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ifølge vedtektene skal selskapet ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med fire varamedlemmer.

Det skal i år velges to styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Valgkomiteen har innstilt foreslåtte kandidater nedenfor

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslak Bjørge Hermstad

Innstilt av valgkomite

- Eirik Natlandsmyr

Innstilt av valgkomite

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Ingvild Nave

Innstilt av valgkomite

- Irene Eikefjord

Innstilt av valgkomite

- Joanna Gocalek

Innstilt av valgkomite

- Øystein Darre Longva

Innstilt av valgkomite

Sak 9

Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gabriel Steinsbekk

- Hallvard Moe

- Rakel Helgheim
-

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden siden forrige generalforsamling avholdt 12 styremøter. Styrearbeidet har vært preget av planlegging og systematisering, samt løpende håndtering av mer eller mindre akutte saker av ulik art som havner på styrets bord, det være seg oppståtte skader, forsikringsspørsmål, spørsmål, tvister etc. Styret har bidratt i organisering av to dugnader.

HMS og sikkerhetstiltak

- Internkontroll og utbedret avvik knyttet el-anlegg i fellesarealer
- Nye LED lysarmaturer i heis
- A/Stab har gjennomført brannteknisk kontroll og utarbeidet branntegninger
- Utskifting av brannslukkingsapparater i leiligheter og røykvarslere i fellesarealer
- Ansvarsområder i styret er utarbeidet og styret har tatt i bruk funksjonalitet/moduler i Styrerommet for systematisk oppfølging av HMS og ansatte

Vedlikehold og oppgraderinger

- Skiftet gulvbelegg på 2 av de store terrassene i 7. etasje
- Utbedring av takbelegg på heis-/trappehus
- Utskifting av lysstoffrør til LED, noen også med bevegelsessensor, i fellesarealer
- Nye innvendige leilighetsdører
- Oppstart rørprosjekt

Avtaler og leverandører

- Byttet bankforbindelse
- Byttet strømleverandør
- Inngått husavtale med Data Elektriske AS
- Oppfølging av vaktmestertjenester fra Vestbo Drift AS

Digitalisering og administrative forbedringer

- Microsoft 365 for e-post og fillager

Økonomistyring

Styret har hatt stort fokus på god økonomistyring det siste året på grunn av økte kostnader og dyrtid, samt at aksjelaget har en stram økonomi. Det har vært nødvendig å øke felleskostnadene for å imøtekomme vedlikeholdsbehovet. Dette fordrer streng

prioritering av ulike vedlikehold og investeringer. Vi har blant annet reforhandlet avtaler med ulike leverandører. Styret har undersøkt mulig bytte av forsikringsselskap, uten hell. Vi har refinansiert lån.

- Bergen kommune har gitt i overkant av kr 750.000 i støtte til klima- og energieffektiviseringstiltak

AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		450 834	42 496
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 919 142	292 131
Tilbakeføring av avskrivning	15,16	86 406	26 143
Tillegg for nye langsiktige lån	19	48 737 700	821 942
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-44 442 220	-731 878
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		462 744	408 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		913 580	450 835

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 042 668	1 215 678
Kortsiktig gjeld	-129 088	-764 843
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	913 580	450 835

AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 630 945	6 096 565	6 742 000	7 320 000
Vaskeri	3	5 599	41 601	20 000	25 000
Andre inntekter	4	10	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 636 555	6 138 166	6 762 000	7 345 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-338 250	-353 415	-466 000	-465 500
Styrehonorar	6	-210 000	-200 000	-210 000	-216 300
Avskrivninger	15,16	-86 406	-26 143	0	0
Revisjonshonorar	7	-12 434	-11 803	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-169 685	-161 145	-171 000	-180 000
Konsulenthonorar	8	-239 191	-71 833	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	9	-5 124 818	-1 276 698	-5 007 000	-977 000
Forsikringer		-123 267	-297 819	-328 000	-755 000
Kommunale avgifter	10	-1 652 380	-1 581 899	-1 712 000	-1 923 250
Energi/fyring	11	-103 813	-106 760	-100 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 009	-301 395	-423 000	-428 000
Andre driftskostnader	12	-629 201	-398 561	-436 000	-542 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 110 455	-4 787 469	-8 976 000	-5 731 950
DRIFTSRESULTAT		-2 473 900	1 350 696	-2 214 000	1 613 050
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	40 317	5 004	0	0
Finanskostnader	14	-1 485 558	-1 063 569	-1 455 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 445 241	-1 058 565	-1 455 000	-1 100 000
ÅRSRESULTAT		-3 919 142	292 131	-3 669 000	513 050
Overføringer:					
Udekket tap		-3 919 142	0		
Reduksjon udekket tap		0	292 131		

AS BREDALSGÅRDEN
ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 966 060	6 026 323
Tomt		150 200	150 200
Andre varige driftsmidler	16	6 539	32 683
SUM ANLEGGSMIDLER		6 122 799	6 209 207
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 280	16 638
Forskuddsbetalte kostnader		106 848	100 465
Andre kortsiktige fordringer		0	12 803
Energiavregning		0	60 330
Driftskonto OBOS-banken		398 665	1 006 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 634	13 460
Sparekonto OBOS-banken		469 241	5 431
SUM OMLØPSMIDLER		1 042 668	1 215 678
SUM EIENDELER		7 165 467	7 424 885

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Aksjekapital	17	110 700	110 700
Udekket tap	18	-18 093 180	-14 174 039
SUM EGENKAPITAL		-17 982 480	-14 063 339

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 419 560	20 124 080
Annen langsiktig gjeld	20	599 300	599 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 018 860	20 723 380

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		83 140	82 724
Leverandørgjeld		-62 651	356 481
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	55 231	23 290
Påløpte renter		8 127	179 688
Påløpte avdrag		0	84 345
Underregnskap ventilasjon	22	8 681	0
Annen kortsiktig gjeld	23	36 560	38 315
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 088	764 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 165 467	7 424 885

Pantstillelse	24	28 449 300	24 049 300
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2025
Styret i AS Bredalsgården

Ronny Jordalen

Malin Liljegren

Aslak Svensgaard Moe

Andreas Nordvik

Anne Marte Rem Follesø

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 167 595
Fiberbredbånd	419 358
Bod	43 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 630 945

NOTE: 3**VASKERI****INNETKTER VASKERI**

Inntekter	5 599
SUM INNETKTER VASKERI	5 599

SUM VASKERI	5 599
--------------------	--------------

NOTE: 4**ANDRE INNETKTER**

Opprydding kundereskontro	10
SUM ANDRE INNETKTER	10

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-280 842
Påløpte feriepengar	-36 559
Arbeidsgiveravgift	-66 859
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-7 048
O/U premie	-306
Refusjon sykepengar	55 864
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-338 250

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 625, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 434.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 413
OBOS Prosjekt AS	-2 340
A/Stab AS	-120 690
Norsk Forankring AS	-52 311
SUM KONSULENTHONORAR	-239 191

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Intern prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-404 840
Takarbeid, Fana Blikk AS	-67 500
Ventilasjonsanlegg, Fana Blikk AS	-3 560 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 032 340
Drift/vedlikehold bygninger	-593 032
Drift/vedlikehold VVS	-144 784
Drift/vedlikehold elektro	-35 816
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 691
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 895
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 837
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 667
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 650
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 107
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 124 818

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-590 536
Vann- og avløpsavgift	-635 031
Feieavgift	-10 005
Renovasjonsavgift	-416 809
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 652 380

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-87 222
Fjernvarme	-16 591
SUM ENERGI / FYRING	-103 813

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-26 199
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Datautstyr	-3 155
Annet driftsmateriale	-20 008
Lyspærer og sikringer	-24 882
Vaktmestertjenester	-417 185
Renhold ved firmaer	-31 519
Snørydding	-22 282
Andre fremmede tjenester	-11 608
Trykksaker	-371
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 625
Andre kontorkostnader	-23 040
Telefon/bredbånd	-2 165
Porto	-275
Vedlikehold biler/maskiner	-2 563
Bank- og kortgebyr	-4 249
Velferdskostnader	-6 000
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-629 201

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	38 384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 933
SUM FINANSINNTEKTER	40 317

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 483 360
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 198
SUM FINANSKOSTNADER	-1 485 558

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført. Verdi 1950	12 944 334
Avskrevet tidligere år	-6 918 011
Avskrevet i år	-60 263
SUM BYGNINGER	5 966 060

Tomten ble kjøpt i 1950

Gnr.164/bnr.231

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****MØBLER**

Tilgang 2017	16 303	
Avskrevet tidligere	-16 302	
		1

SYKKELSTATIV

Tilgang 2022	78 431	
Avskrevet tidligere	-45 751	
Avskrevet i år	-26 143	
		6 537

TILHENDER

Tilgang 2012	16 400	
Avskrevet tidligere	-16 399	
		1

VASKEMASKIN

Tilgang 2011	64 375	
Avskrevet tidligere	-64 374	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 540
--------------------------------	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 143
--------------------------------	----------------

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-9 841 480	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	2 351 701	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	7 489 779	
----------------	-----------	--

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-12 500 000	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	660 417	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	11 839 583	
----------------	------------	--

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-821 942	
------------------	----------	--

Nedbetalt tidligere	24 324	
---------------------	--------	--

Nedbetalt i år	794 718	
----------------	---------	--

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,94 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-4 400 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	0	
---------------------	---	--

Nedbetalt i år	4 400 000	
----------------	-----------	--

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-19 572 994	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	0	
---------------------	---	--

Nedbetalt i år	19 572 994	
----------------	------------	--

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-21 364 706	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	0	
---------------------	---	--

Nedbetalt i år	311 103	
		-21 053 603
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 043	
		-3 365 957
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-24 419 560
NOTE: 20		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Obligasjonsinnskudd		-599 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-599 300
NOTE: 21		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk		-33 634
Skyldig arbeidsgiveravgift		-21 597
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-55 231
NOTE: 22		
UNDERREGNSKAP VENTILASJON		
INNETEKTER		
Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni - desember		-134 575
SUM INNETEKTER		-134 575
KOSTNADER		
Drift/vedl.hold juni - desember		13 332
Forbruk juni - desember		95 909
SUM KOSTNADER		109 241
Avregning 2023/2024 faktureres 2025		16 652
SUM UNDERREGNSKAP VENTLIASJON		-8 682
NOTE: 23		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Skyldig feriepenger		-36 560
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-36 560

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	24 419 560
TOTALT	24 419 560

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 966 060
Tomt	150 200
TOTALT	6 116 260

Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bredalsgården** som viser et underskudd på kr 3 919 142. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 08. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 6208 Selskapsnavn: AS BREDALSGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Nabolagsprofil

Torborg Nedreaas' gate 18 - Nabolaget Dokken - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Møhlenpris	5 min
Totalt 35 ulike linjer	
0.4 km	
Byparken	13 min
Linje 1, 2	
1.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	19 min
Linje F4, L4, R40	
1.4 km	
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.)	9 min
296 elever, 20 klasser	
0.8 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	10 min
322 elever, 27 klasser	
0.8 km	
Nordnes skole (1-7 kl.)	16 min
255 elever, 19 klasser	
1.3 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	22 min
270 elever, 18 klasser	
1.8 km	
Gimle Oppvekststun (8-10 kl.)	6 min
581 elever, 44 klasser	
3.4 km	
Bergen Private Gymnas	15 min
1.2 km	
Metis privatistiskole	15 min
410 elever	
1.2 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

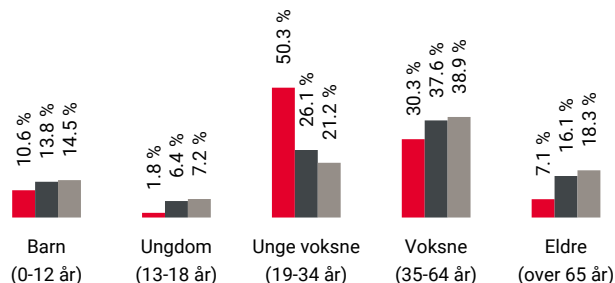
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år)	4 min
95 barn	
0.3 km	
Rosetårnet barnehage (0-5 år)	8 min
39 barn	
0.7 km	
Møhlenpris Oppvekststun barnehage (1-5 ...)	9 min
68 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Nøstet	5 min
Bunnpris Welhavensgate	7 min
PostNord, søndagsåpent	
0.6 km	



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

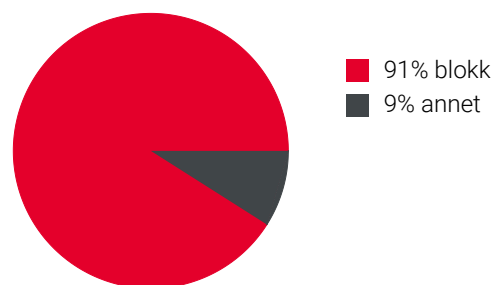
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

 Studentsenterets idrettshall	8 min 
Aktivitetshall	0.6 km
 Møhlenpris idrettsplass	10 min 
Fotball, aktivitetshall	0.8 km
 MOVA Nøstet	7 min 
 Sammen Vektertorget	9 min 

Boligmasse



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

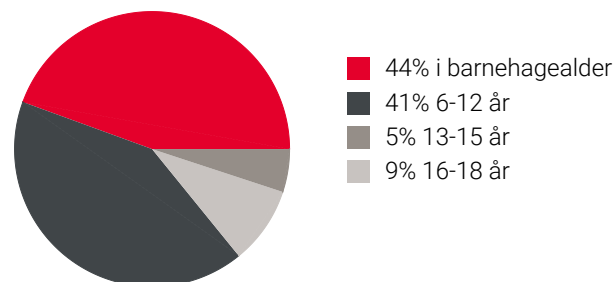
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

 Sundt	13 min 
 Vitusapotek Krinkelkroken	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

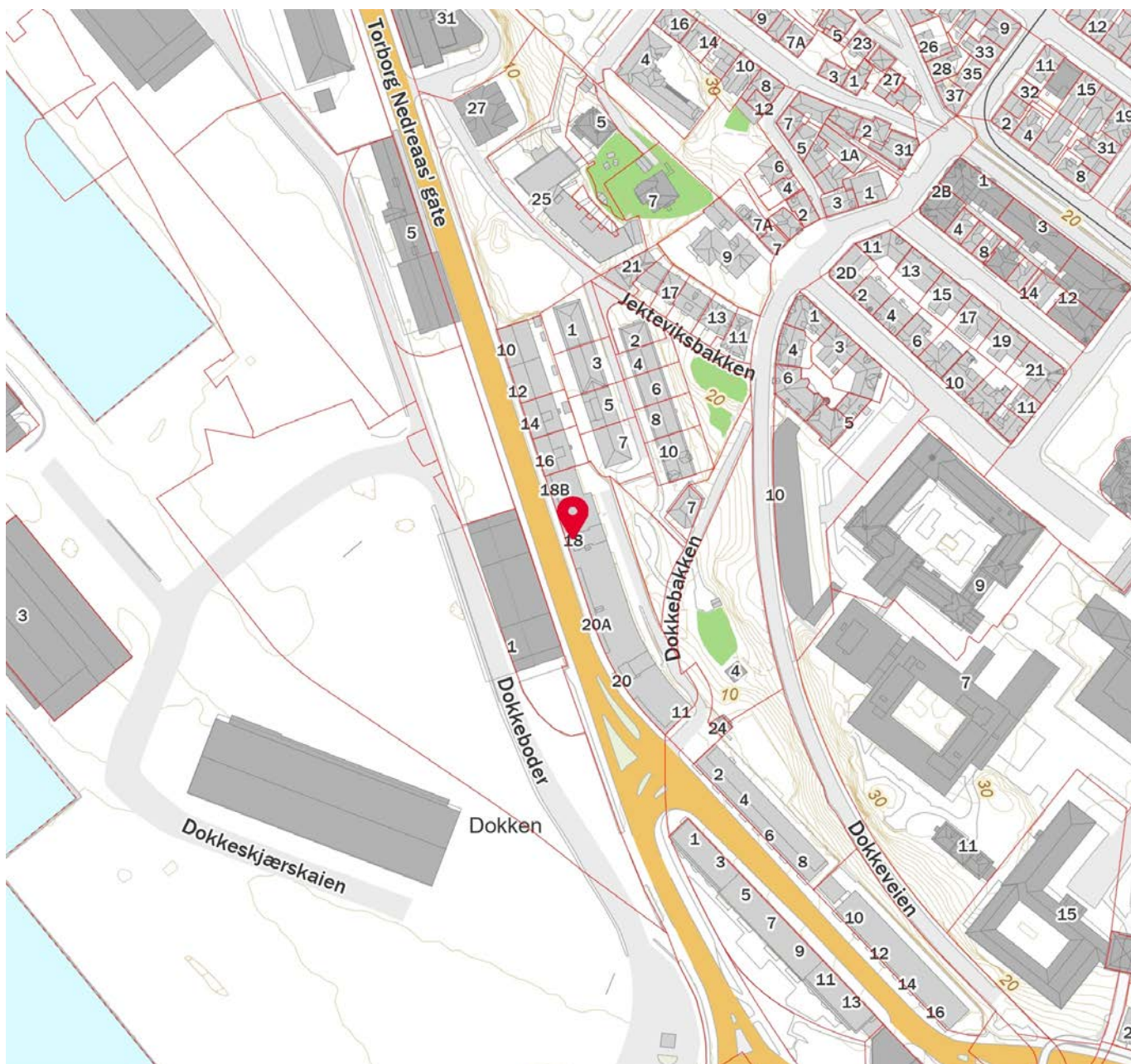
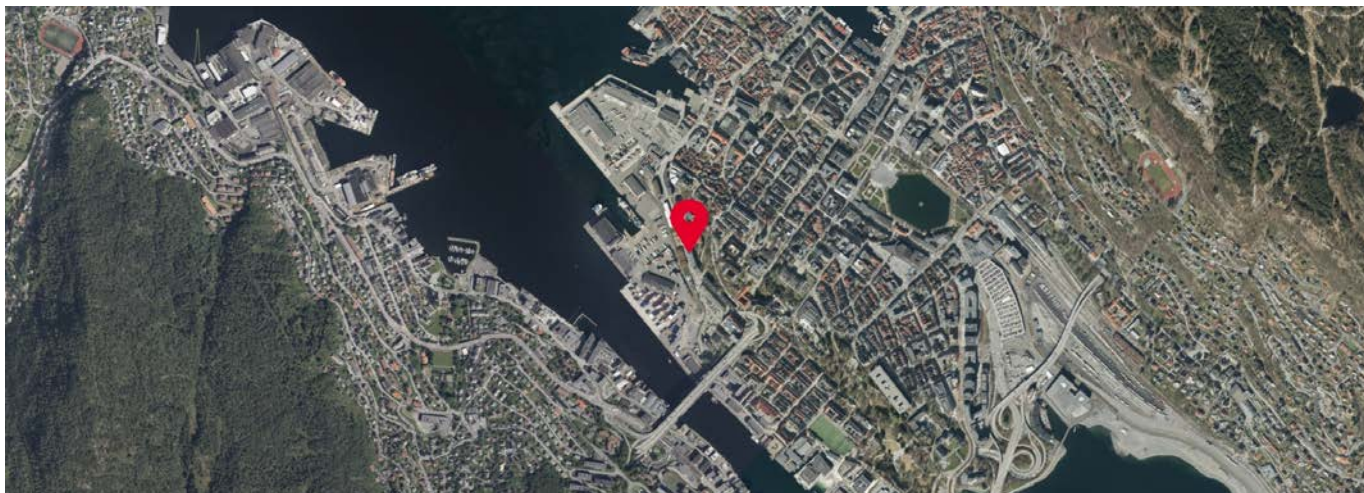


0% 59%

■ Dokken
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 avgis.
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: Torborg Nedreaas' gate 18
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre